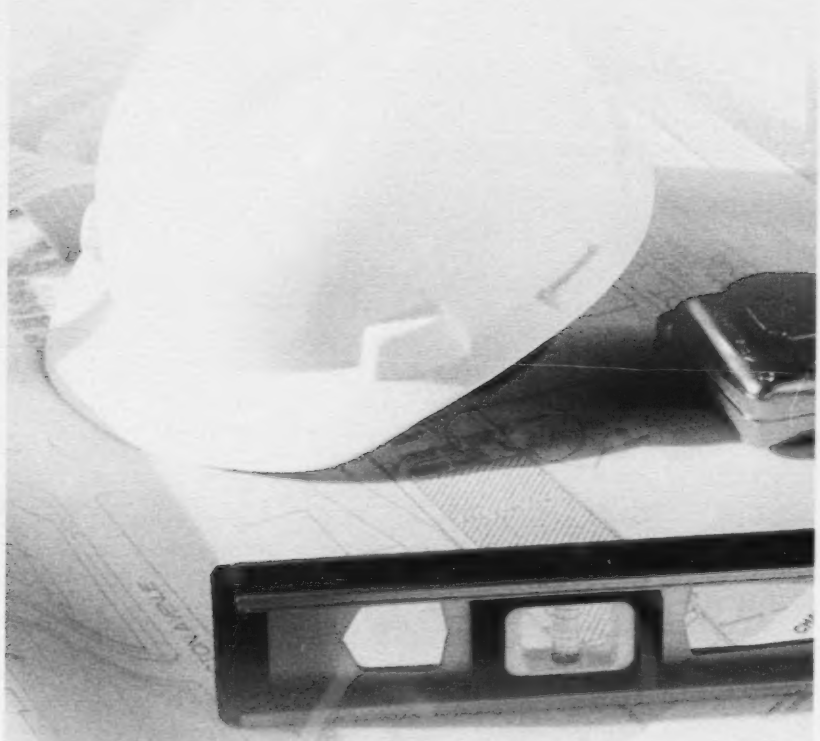
Portrait régional de la rénovation au Québec 2010-2013



APCHQ

Table des matières

Faits saillants 5

1) La rénovation, une composante importante du secteur de l'habitation 8

Graphique 1 : Répartition des activités du secteur de l'habitation au Québec en 2013 : 25,7 G$ 8

Un secteur en croissance 9

Graphique 2 : Évolution de la construction, rénovation, entretien et réparation et autres activités du secteur de l'habitation au Québec, 2000-2013 9

Un secteur plus important qui crée davantage d'emplois 9

2) Les sommes consacrées à la rénovation, à la réparation et à l'entretien pour la période 2010-2012 10

Tableau 1 : Activités de rénovation, réparation et entretien au Québec, vue d'ensemble, 2010-2012 11
Tableau 2 : Activités de rénovation aux logements appartenant au ménage au Québec, 2010-2012 12
Tableau 3 : Activités de rénovation, réparation et entretien au Québec, selon le revenu, 2010-2012 13
Tableau 4 : Activités de rénovation au Québec, selon le revenu, 2010-2012 15

3) Les motivations et facteurs ayant une influence sur la rénovation 16

Facteurs d'ordre général 16

4) La répartition régionale des activités de rénovation 17

Absence de données à l'échelle régionale 17

Des données fiables et une méthodologie éprouvée : un point de départ 17

Des données locales pour établir des estimations régionales 18

Permis de rénovation : survol des tendances 18

Tableau 5 : Permis de rénovation : valeurs et nombre, total annuel, régions de l'APCHQ, 2010-2013 19
Tableau 6 : Permis de rénovation : valeurs moyennes annuelles, régions de l'APCHQ, 2010-2013 20
Tableau 7 : Permis de rénovation : valeur, nombre et stock de logements, proportions, régions de l'APCHQ, 2010-2013 21

Valeur du stock de logements : évolution de la répartition régionale de la valeur foncière uniformisée 22

Tableau 8 : Stock de logements : valeurs foncières uniformisées, régions de l'APCHQ, 2010-2013 22

Facteur de répartition régionale des investissements en rénovation 23

Tableau 9 : Investissements en rénovation : proportions régionales, régions de l'APCHQ, 2010-2013 23

Total des investissements en rénovation au Québec 24

Tableau 10 : Valeur des investissements en rénovation au Québec : total annuel, 2010-2013 24

Répartition régionale des investissements en rénovation 24

Tableau 11 : Valeur des investissements en rénovation au Québec : répartition, régions de l'APCHQ, 2010-2013 24

Tableau 12 : Valeur des investissements en rénovation au Québec : moyenne par unité, régions de l'APCHQ, 2010-2013 25

Tableau 13 : Investissements en rénovation au Québec : palmarès des régions de l'APCHQ, 2010-2013 26

Tableau 14 : Investissements en rénovation au Québec : croissance annuelle, régions de l'APCHQ, 2010-2013 27

Quelques constats 27

5) Le marché de la rénovation au Québec, une perspective régionale 28
Taille des marchés régionaux 28
Tableau 15 : Investissements totaux en rénovation au Québec : tailles des marchés, régions de l'APCHQ, 2010-2013 29
Les déterminants des investissements en rénovation : caractéristiques des marchés régionaux 30
Tableau 16 : Investissements en rénovation, revenu des ménages, âge du parc de logements et besoins de réparations, régions de l'APCHQ, 2010-2013 30
Le revenu des ménages 31
Graphique 3 : Investissement en rénovation et revenu des ménages, tous les logements, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013 31
L'âge du parc de logements 33
Graphique 4 : Investissement en rénovation et âge moyen du parc, tous les logements, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013 33
Les besoins de réparations 35
Graphique 5 : Investissement en rénovation et besoins de réparations, tous les logements, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013 35
6) Conclusion 37
Crédit EcoRénov 37
Crédit LogiRénov 37
Impact des crédits d'impôt à la rénovation 38
Graphique 6 : Investissements en rénovation au Québec, 2010-2015p, impact des crédits d'impôt, milliards de dollars 38
Tableau 17 : Illustration de la répartition régionale d'activités de rénovation additionnelles de 1 G$, impact prévu pour les régions de l'APCHQ, 2014- 2015 39
Annexe 1 40
Tableau A1 : Secteur de l'habitation au Québec : investissements et dépenses, 2000-2013 40
Annexe 2 41
Tableau A2-1 : Impact économique de la construction d'habitations neuves au Québec en 2013 41
Tableau A2-2 : Impact économique des activités de rénovation résidentielle au Québec en 2013 42
Annexe 3 43
Estimation des investissements en rénovation résidentielle 43
Calcul de la distribution provinciale des investissements en rénovation 44
Valeur foncière uniformisée 45
Permis de construction et de démolition : guide pour autocodage 46
Annexe 4 47
Territoires des associations régionales de l'APCHQ 48
Annexe 5 48
Tableau A5-1 : Permis de rénovation : valeurs et nombre selon le type de permis, association régionale APCHQ, 2010-2013 48

Annexe 6 49
Tableau A6-1 : Indicateurs liés à la rénovation au Canada 2006-2011 49
Principales conclusions tirées des données de l'Enquête sur la rénovation et l'achat de logements 50
Annexe 7 51
Tableau A7-1 : Investissements en rénovation au Québec : tailles des marchés par régions de l'APCHQ, 2010-2013 51
Tableau A7-2 : Investissements en rénovation, revenu des ménages, âge du parc de logements et besoins de réparation, régions de l'APCHQ, 2010-2013 51
Graphique A7-1 : Investissements en rénovation et âge moyen du parc de logements, propriétaires, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013 52
Graphique A7-2 : Investissements en rénovation et âge moyen du parc, logements locatifs, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013 52
Graphique A7-3 : Investissements en rénovation et besoins de réparations, propriétaires, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013 53
Graphique A7-4 : Investissements en rénovation et besoins de réparations, logements locatifs, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013 53
Annexe 8 54
Tableau A8-1 : Répartition régionale du crédit d'impôt provincial pour la rénovation résidentielle, régions de l'APCHQ, 2009 54
Graphique A8-1 : Crédit d'impôt à la rénovation résidentielle 2009 :
Estimation du nombre de particuliers ayant réclamé le crédit, régions de l'APCHQ, 2009 54
Graphique A8-2 : Crédit d'impôt à la rénovation résidentielle 2009 :
Estimation du montant total des crédits, régions de l'APCHQ, 2009 55
Graphique A8-3 : Crédit d'impôt à la rénovation résidentielle 2009 :
Estimation du montant total des crédits, régions de l'APCHQ, 2009 55

Portrait régional de la rénovation au Québec 2010-2013

Faits saillants

L'activité économique liée au secteur de l'habitation au Québec totalisait près de 26 G$ en 2013, soit plus de 8 % de l'économie de la province. La valeur des activités liées à la rénovation, la réparation et l'entretien représente 59 % de ce total (45 % et 14 % du total, respectivement). La construction de logements neufs représente 32 % du total de l'activité.

Depuis l'année 2000, les activités de rénovation dépassent en valeur les activités liées à la construction de logements neufs. La rénovation est une activité plus importante en croissance, et moins volatile que la construction de logements neufs. On estime pour l'année 2013 que les activités de rénovation ont créé l'équivalent de 105 000 emplois à temps complet comparativement à environ 69 000 pour le secteur de la construction.

Selon les données provenant de l'*Enquête sur les dépenses des ménages*[1] de Statistique Canada, on constate que dans l'ensemble du Québec pour la période 2010-2012, environ 1,8 million de ménages, soit plus de 53 %, ont déclaré avoir consacré des sommes à des travaux (rénovation, réparation et entretien) à hauteur de 5 563 $.

- La région de Montréal se démarque avec moins de 48 % du total des ménages ayant déclaré avoir consacré des sommes à des travaux (la région avec la plus faible proportion des ménages). Le montant moyen par ménage était de 5 988 $, soit 7 % de plus que la moyenne.
- La région de Québec, avec plus de 58 % des ménages ayant déclaré avoir consacré des sommes à des travaux, affiche un pourcentage supérieur à la moyenne. Le montant moyen par ménage était de 6 533 $, soit 17 % de plus que la moyenne.
- Pour les autres régions du Québec, plus de 58 % des ménages ont déclaré avoir consacré des sommes à des travaux. Le montant moyen par ménage était de 5 271 $, un montant inférieur à la moyenne de 5 %.

Les données provenant de l'*Enquête sur les dépenses des ménages* de Statistique Canada, permettent aussi de dresser un portrait de l'activité de rénovation des propriétaires occupants. On constate que dans l'ensemble du Québec, pour la période 2010-2012, environ 1,1 million de ménages, soit plus de 33 % des ménages, ont déclaré avoir consacré des sommes à des travaux de rénovation au logement qu'ils occupaient. Le montant moyen des dépenses s'établissait à 7 077 $.

- La région de Montréal se démarque encore avec moins de 28 % du total des ménages ayant déclaré avoir consacré des sommes à la rénovation (la région avec la plus faible proportion des ménages), le montant moyen par ménage était de 7 831 $, soit 117 % de plus que la moyenne.
- La région de Québec se démarque aussi avec 38 % des ménages ayant déclaré avoir consacré des sommes à la rénovation, un pourcentage au-dessus de la moyenne. Toutefois, on constate que le montant moyen par ménage correspondait à 8 863 $ et était 25 % plus élevé que la moyenne.
- Pour les autres régions du Québec, plus de 38 % des ménages ont déclaré avoir consacré des sommes à la rénovation, le montant moyen par ménage était de 6 084 $, un montant inférieur à la moyenne de 11 %.

Les données provenant de la même enquête permettent aussi de constater que tant le nombre que la proportion de ménages appartenant aux catégories de revenus plus élevés déclarent avoir consacré des sommes pour des travaux et pour de la rénovation. Le montant moyen déclaré par ménage augmentera également pour les catégories de revenus plus élevés.

Le désir des ménages d'améliorer l'apparence de leur résidence, d'en augmenter la valeur ou d'en augmenter la fonctionnalité constitue la principale motivation pour entreprendre des rénovations. De façon plus générale, le niveau de revenu des ménages, l'âge de la résidence ainsi que son état constituent des motivations pour entreprendre des travaux de rénovation.

[1] Enquête annuelle menée par Statistique Canada.

Aucune donnée permettant de dresser un portrait des activités de rénovation dans l'ensemble des régions du Québec n'étant offerte, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) a utilisé la même approche que Statistique Canada, fondée sur la répartition de la valeur des permis de rénovation et de la valeur du stock de logements, pour présenter des estimations de la répartition régionale des investissements en rénovation pour les territoires représentés par ses associations régionales.

L'activité de rénovation pour les logements possédés (autres que les logements locatifs), telle que mesurée par la valeur des permis, joue donc un rôle clé dans la répartition régionale des investissements en rénovation, ces permis représentant 85 % de la valeur des permis de rénovation.

Ainsi, pour la période 2010-2013, le classement des régions est demeuré pratiquement inchangé au niveau des investissements totaux en rénovation. Toutefois, le classement des régions diffère si l'on utilise le montant total des investissements en rénovation ou le montant en rénovation investi par habitation.

À partir de ces données, l'Association présente une estimation de la taille des marchés régionaux de la rénovation par région pour la période 2010-2013.

Investissements totaux en rénovations au Québec :
tailles des marchés par région de l'APCHQ, 2010-2013

	Régions APCHQ	Dét. Lic. RBQ	Marché par région APCHQ - moyenne 2010-2013			
			Total (000 $)	Rang	Par Dét. Lic. RBQ ($)	Rang
1	Bois-Francs	371	73 907	16	199 211	16
2	Outaouais	2 046	688 977	3	336 743	9
3	Lanaudière	2 312	494 212	4	213 760	15
4	Montréal-Métropolitain	15 173	5 679 014	1	374 284	4
5	Abitibi	575	167 999	12	292 173	13
6	Québec	3 528	1 279 694	2	362 725	6
7	Saguenay	512	187 462	11	366 137	5
8	Estrie	868	349 561	8	402 720	3
9	Beauce-Appalaches	604	195 477	10	323 637	10
10	Montérégie-Suroît	1 378	415 318	5	301 392	12
11	Mauricie	859	353 774	7	411 844	2
12	Est-du-Québec	836	292 912	9	350 373	8
13	Centre-du-Québec	549	142 189	13	258 997	14
14	Haute-Yamaska	1 193	363 913	6	305 040	11
15	Côte-Nord	272	98 518	15	362 199	7
16	Lac-St-Jean	252	116 745	14	463 273	1
	Ensemble des régions	31 328	10 899 673		347 921	
	Légende :	Positions 1 à 5	Positions 6 à 10	Positions 11 à 16		

L'APCHQ présente aussi une caractérisation des marchés dans lesquels évoluent les entreprises membres en fonction des investissements par logement et du revenu des ménages, de l'âge du parc de logements et des besoins de réparations.

Ainsi, l'Association a identifié quatre types de marché :

1) Marché porteur, lorsque les investissements en rénovation par logement sont supérieurs à la moyenne en présence d'un niveau de revenu plus faible, d'un âge moyen du parc de logements moins élevé ou encore de besoins de réparations plus faibles, par exemple. Les régions APCHQ de Lanaudière et de la Haute-Yamaska sont notamment associées à ce type de marché.

2) Marché mature, lorsque les investissements en rénovation par logement sont supérieurs à la moyenne en présence d'un niveau de revenu plus élevé, d'un âge moyen du parc de logements plus élevé ou encore des besoins de réparations plus grands. Les régions APCHQ de la Montérégie-Suroît et du Montréal métropolitain sont notamment associées à ce type de marché.

3) Un marché potentiel, lorsque les investissements en rénovation par logement sont sous la moyenne et que l'on est en présence d'un niveau de revenu plus élevé, d'un âge moyen du parc de logements plus élevé ou encore des besoins de réparations plus grands. La région APCHQ de la Côte-Nord est particulièrement associée à ce type de marché.

4) Un marché à risque, lorsque les investissements en rénovation par logement sont sous la moyenne en présence d'un niveau de revenu plus faible, d'un âge moyen du parc de logements moins élevé ou encore des besoins de réparations moins grands. Les régions APCHQ de l'Estrie, du Centre-du-Québec et de la Maurice sont associées à ce type de marché.

En conclusion, le rapport traite des programmes de crédit d'impôt ÉcoRénov et LogiRénov pour les années 2013 et 2014. L'impact prévu de ces crédits de rénovation devrait correspondre à une augmentation d'environ 1 G$ d'activités de rénovation additionnelle en 2013 et de 1 G$ en 2014.

- L'impact le plus élevé sur les activités de rénovation serait observé dans les régions APCHQ de la Haute-Yamaska, des Bois-Francs, du Centre-du-Québec, de Québec et de la Montérégie-Suroît, avec des hausses d'activité variant entre 10,3 % et 20,7 %, selon la région.

- L'impact sur les activités avoisinant l'impact moyen de 9,2 % prévu pour l'ensemble des régions serait observé dans les régions APCHQ du Saguenay, de l'Est-du-Québec, de Lanaudière, de l'Estrie et de la Mauricie avec des hausses d'activités variant entre 9,3 % et 9,8 %, selon la région.

- L'impact sur les régions se situant sous l'impact moyen de 9,2 % serait observé dans les régions APCHQ de la Côte-Nord, de la Beauce-Appalaches, de l'Abitibi, de l'Outaouais et du Montréal métropolitain.

Répartition régionale d'activités de rénovation additionnelles de 1 G$, régions de l'APCHQ

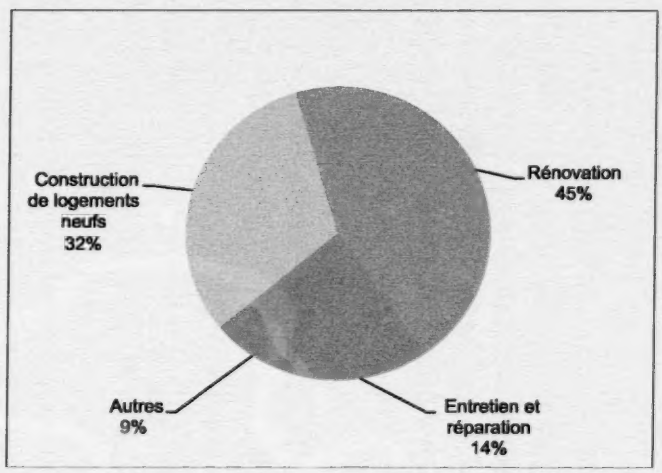
Régions de l'APCHQ	Répartition régionale		Impact sur les activités	
	(M $)	(%)	(%)	rang
1 Bois-Francs	9,2	0,9 %	12,4 %	2
2 Outaouais	58,4	5,8 %	8,5 %	15
3 Lanaudière	47,8	4,8 %	9,7 %	8
4 Montréal métropolitain	453,4	45,3 %	8,0 %	16
5 Abitibi	14,8	1,5 %	8,8 %	14
6 Québec	132,1	13,2 %	10,3 %	4
7 Saguenay	18,5	1,8 %	9,8 %	6
8 Estrie	33,1	3,3 %	9,5 %	10
9 Beauce-Appalaches	17,2	1,7 %	8,8 %	13
10 Montérégie-Suroît	42,7	4,3 %	10,3 %	5
11 Mauricie	33,0	3,3 %	9,3 %	11
12 Est-du-Québec	28,5	2,8 %	9,7 %	7
13 Centre-du-Québec	16,1	1,6 %	11,3 %	3
14 Haute-Yamaska	75,5	7,5 %	20,7 %	1
15 Côte-Nord	8,7	0,9 %	8,8 %	12
16 Lac-St-Jean	11,2	1,1 %	9,6 %	9
Ensemble des régions	1 000	100 %	9,2 %	
Légende : Positions 1 à 5	Positions 6 à 10		Positions 11 à 16	

1) La rénovation, une composante importante du secteur de l'habitation

Au-delà de son importance en matière de contribution à la qualité de vie et à la prospérité individuelle et collective, représentant plus de 8 % de l'économie du Québec (en 2012), le secteur de l'habitation[2] constitue un secteur important.

Alors que l'attention médiatique et populaire se tourne vers les statistiques de mises en chantier, de volume de revente et de prix des maisons et que de temps à autre, les rapports des agences de notation de crédit et d'institutions financières discutant de la surévaluation des propriétés occupent du temps d'antenne, une portion non négligeable des activités du secteur de l'habitation – soit la rénovation – reste dans l'ombre. Et pourtant! En observant les données, on constate que la rénovation représentait 45 % du total du secteur de l'habitation en 2013. Si l'on y ajoute la réparation et l'entretien résidentiel, cette proportion grimpe à 59 %. La construction de logements neufs, pour sa part, représente 32 % du total de l'activité du secteur de l'habitation. Le Graphique 1 ci-dessous illustre cette répartition.

Graphique 1
Répartition des activités du secteur de l'habitation au Québec en 2013 : 25,7 G$



Sources :

Statistique Canada (2014). Tableau 026-0009 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : juin 2014).

Statistique Canada. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : juin 2014).

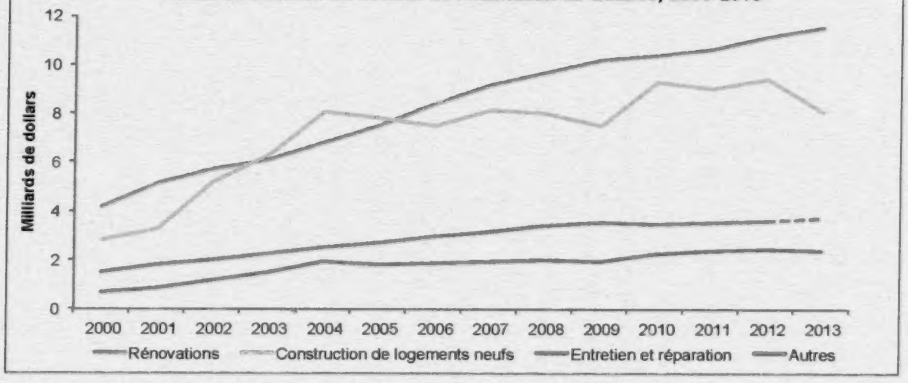
[2] Le secteur de l'habitation est défini comme suit : 1) les investissements en construction résidentielle neuve, 2) les investissements en rénovation, 3) les dépenses de réparation et d'entretien, et 4) les autres éléments, soit les travaux de transformation, les constructions de maisons mobiles et chalets ainsi que les coûts liés à l'acquisition de logements neufs (incluant les taxes de vente sur les services, les frais de développement de terrain, les frais de service, les frais de dossier et les primes d'assurance hypothécaire).

Un secteur en croissance

Si l'on examine les données sur une plus longue période, le constat de l'importance de la rénovation demeure valable. En excluant l'année 2004, au cours de laquelle la construction de logements neufs a surpassé la rénovation, la valeur de l'activité de rénovation dépasse la valeur de la construction neuve au Québec.

En plus de constituer une activité plus importante que la construction neuve (la rénovation a représenté en moyenne 41 % du total du secteur de l'habitation entre 2000 et 2013, comparativement à 35 % du total pour la construction de logements neufs), la rénovation a connu une croissance annuelle moyenne de 8,3 % entre 2000 et 2013, une croissance s'approchant de celle de la construction de logements avec une moyenne annuelle de 9,9 % pour la même période. Il importe toutefois de noter que la rénovation a connu une croissance plus stable que pour ce qui est de la construction de logements neufs[3].

Graphique 2
Évolution de la construction, renovation, entretien et réparation et autres activités du secteur de l'habitation au Québec, 2000-2013



Sources : Statistique Canada (2014). Tableau 026-0009 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : juin 2014) Statistique Canada. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : juin 2014).

Un secteur plus important qui crée davantage d'emplois

En utilisant ces données et le modèle intersectoriel[4] de l'Institut de la statistique du Québec, on estime que plus de 105 000 emplois[5] liés au secteur de la rénovation et plus de 69 000 emplois associés à la construction d'habitations neuves ont été créés au Québec en 2013[6].

Autrement dit, plus de 112 emplois pour une année ont été créés pour 100 M$ d'activité économique dans le secteur de la rénovation, comparativement à plus de 99 emplois dans le secteur de la construction de maisons neuves.

L'impact économique associé aux dépenses dans le secteur de la rénovation, de même que le secteur d'activité lui-même, sont plus importants que le secteur de la construction neuve. Compte tenu de l'impact sur la création d'emplois propres aux activités de rénovation, il est pertinent de porter attention au secteur de la rénovation, et plus particulièrement à la dimension régionale.

---

[3] La variabilité de la croissance annuelle entre 2000 et 2013 (mesurée par l'écart-type) est de 19 % pour la construction de logements neufs comparativement à 6 % pour la rénovation. Le Tableau A1 en annexe présente les données sur une base annuelle pour la période 2000-2013.

[4] Institut de la statistique du Québec, www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/economie/modele-intersectoriel.pdf

[5] L'expression emplois signifie emplois équivalents à temps complet.

[6] Voir Annexe 2 pour le détail des calculs et estimations.

2) Les sommes consacrées à la rénovation, à la réparation et à l'entretien pour la période 2010-2012

En utilisant des données de l'*Enquête sur les dépenses des ménages*[7] réalisée annuellement par Statistique Canada, il est possible d'établir certains éléments constants portant sur les activités de rénovation au Québec pour les années 2010 à 2012 et d'apprécier les différences entre les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal, de Québec et les autres régions de la province.

Durant cette période dans l'ensemble du Québec, de 1,7 à 1,8 million de ménages, soit 51 % à 55 % de l'ensemble des ménages, ont déclaré avoir consacré des sommes à la rénovation, à la réparation ou à l'entretien. De plus, pour les ménages ayant déclaré avoir engagé des sommes pour des travaux de rénovation, de réparation ou d'entretien, les montants moyens par ménage ont fluctué entre 5 197 $ et 5 929 $.

Pour la période 2010-2012, en moyenne 1,8 million de ménages, soit plus de 53 % des ménages, ont déclaré avoir consacré des sommes à des travaux de rénovation, de réparation ou d'entretien à hauteur de 5 563 $.

Dans la RMR de Montréal, le pourcentage des ménages se situe entre 45,8 % et 50 % et les montants moyens par ménage varient entre 5 307 $ et 6 405 $, soit un montant moyen par ménage dépassant la moyenne de l'ensemble de 5 % à 20 %, selon l'année.

En moyenne entre 2010 et 2012, Montréal se distingue avec moins de 48 % du total des ménages ayant déclaré avoir consacré des sommes à des travaux (la région ayant la plus faible proportion des ménages). Le montant moyen par ménage est de 5 988 $, soit 7 % de plus que la moyenne.

Dans la RMR de Québec, le pourcentage des ménages varie entre 55,8 % et 59,9 % et les montants moyens varient entre 3 417 $ et 8 156 $, soit un montant moyen par ménage dépassant la moyenne de l'ensemble de 38 % à 44 %, selon l'année (à l'exception de 2011).

En moyenne entre 2010 et 2012, Québec affiche un pourcentage supérieur à la moyenne, avec plus de 58 % des ménages ayant déclaré avoir consacré des sommes à des travaux. Le montant moyen par ménage est de 6 533 $, soit 17 % de plus que la moyenne.

Pour les autres régions du Québec, le pourcentage des ménages varie entre 55,1 % et 60,6 % et les montants moyens varient entre 4 607 $ et 5 258 $, soit un montant moyen par ménage inférieur à la moyenne de l'ensemble de 6 % à 16 %, selon l'année.

Le Tableau 1 rassemble ces informations. Toujours pour la même période, dans les autres régions du Québec, plus de 58 % des ménages ont déclaré avoir consacré des sommes à des travaux, le montant moyen par ménage étant de 5 271 $, un montant inférieur de 5 % comparativement à la moyenne.

[7] Les données utilisées dans cette section proviennent d'une compilation spéciale préparée par Statistique Canada pour l'APCHQ. Cette compilation est tirée de l'Enquête sur les dépenses des ménages 2010, 2011 et 2012. Les données portant sur une année donnée sont généralement disponibles environ 12 mois après la fin de l'année en question (les données portant sur l'année 2013 seront disponibles en décembre 2014). De plus, les données de cette enquête ne sont pas disponibles avant 2010, d'où le choix de la période 2010-2013 pour la présentation du portrait régional en rénovation.

Tableau 1
Activités de rénovation, réparation et entretien au Québec, vue d'ensemble, 2010-2012

Régions métropolitaines de recensement (RMR)	2010	2011	2012	Moyenne 2010-2012
RMR de Montréal				
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses	0,75 M	0,76 M	0,8 M	0,77 M
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses	47,4 %	45,8 %	50,0 %	47,7 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage	6 405 $	6 253 $	5 307 $	5 988 $
RMR de Québec				
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses	0,2 M	0,2 M	0,19 M	0.19 M
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses	59,2 %	59,9 %	55 8 %	58,3 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage	8 156 $	3 417 $	8 027 $	6 533 $
Autres régions du Québec				
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses	0,82 M	0,76 M	0,88 M	0,82 M
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses	58,7 %	55,1 %	60,6 %	58,1 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage	4 948 $	4 607 $	5 258 $	5 271 $
Ensemble du Québec				
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses	**1,78 M**	**1,72 M**	**1,88 M**	**1,79 M**
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses	**53,4 %**	**51,0 %**	**55,1 %**	**53,3 %**
Valeur moyenne des dépenses par ménage	**5 929 $**	**5 197 $**	**5 561 $**	**5 563 $**

Notes : Les dépenses portent sur : 1) les améliorations et modifications au logement principal appartenant au ménage; 2) les réparations et entretien du logement appartenant à l'occupant; 3) les améliorations, modifications, réparations et entretien pour maisons de villégiature appartenant au ménage et autres résidences secondaires ou autres propriétés appartenant au ménage et 4) les réparations et améliorations payées par le locataire. Donc, ces montants incluent autant les investissements en rénovation que les dépenses d'entretien réalisés par les propriétaires dans leurs logements principaux et résidences secondaires que par les individus occupant un logement locatif. Par contre, ces montants excluent les investissements et dépenses réalisés par les propriétaires de logements locatifs, ces montants étant des dépenses d'entreprises et non inclus dans les dépenses des ménages.

Source : Statistique Canada (juillet 2014). Compilation spéciale provenant de l'Enquête sur les dépenses des ménages 2010, 2011 et 2012, C627111, préparée pour l'APCHQ, Ottawa, Ontario.

Les données de l'*Enquête sur les dépenses des ménage* permettent aussi de décortiquer l'ensemble des activités de rénovation, de réparation et d'entretien, et d'examiner plus spécifiquement les améliorations et modifications aux logements appartenant aux ménages, autrement dit, les rénovations des propriétaires occupants (présentées au Tableau 1 ci-dessus).

Toujours en examinant l'ensemble du Québec, la RMR de Montréal, la RMR de Québec et les autres régions du Québec, on constate ce qui suit :

De 2010 à 2012, entre 1,05 et 1,12 million de ménages ont déclaré avoir engagé des dépenses visant à améliorer ou modifier (rénover) le logement qu'ils occupaient. Ceci représente entre 31,1 % et 35 % des ménages de l'ensemble du Québec. Pour les ménages ayant engagé des sommes en rénovation, le montant moyen consacré à la rénovation varie entre 6 607 $ et 7 322 $.

Dans la RMR de Montréal, de 25,3 % à 29,0 % des ménages ont déclaré avoir consacré des sommes à la rénovation, le montant moyen par ménage variant entre 7 130 $ et 8 225 $, soit un montant moyen par ménage dépassant la moyenne de l'ensemble de 5 % à 20 %, selon l'année.

Dans la RMR de Québec, la proportion de ménages ayant déclaré avoir consacré des sommes à la rénovation varie de 35 % à 40 %, le montant moyen par ménage variant entre 4 297 $ et 11 201 $.

Dans les autres régions du Québec, la proportion de ménages ayant déclaré avoir consacré des sommes à la rénovation varie de 35,9 % à 40,7 %, le montant moyen par ménage variant entre 5 716 $ et 6 678 $. Ces données sont présentées au Tableau 2 ci-dessous.

Tableau 2
Activités de rénovation aux logements appartenant au ménage au Québec, 2010-2012

Régions métropolitaines de recensement (RMR)	2010	2011	2012	Moyenne 2010-2012
RMR de Montréal				
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses	0,46 M	0,42 M	0,46 M	0,45 M
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses	29 %	25,3 %	28,7 %	27,7 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage	8 137 $	8 225 $	7 130 $	7 831 $
RMR de Québec				
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses	0,13 M	0,13 M	0,12 M	0.1 M
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses	39,1 %	40,0 %	35,0 %	38,0 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage	11 201 $	4 297 $	11 093 $	8 863 $
Autres régions du Québec				
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses	0,57 M	0,49 M	0,56 M	0,54 M
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses	40,7 %	35,9 %	38,7 %	38,4 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage	5 716 $	5 858 $	6 678 $	6 084 $
Ensemble du Québec				
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses	**1,12 M**	**1,05 M**	**1,15 M**	**1,11 M**
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses	**35 %**	**31,1 %**	**33,6 %**	**33,2 %**
Valeur moyenne des dépenses par ménage	**7 301 $**	**6 607 $**	**7 322 $**	**7 077 $**

Note : Les dépenses portent sur les améliorations et modifications au logement principal appartenant au ménage.

Source : Statistique Canada (juillet 2014). Compilation spéciale provenant de l'Enquête sur les dépenses des ménages 2010, 2011 et 2012, C627111, préparée pour l'APCHQ, Ottawa, Ontario.

Les données de l'*Enquête sur les dépenses des ménages* permettent aussi de mesurer les activités de rénovation, de réparation et d'entretien en fonction du revenu des ménages. Les données présentent l'ensemble des ménages en fonction de cinq catégories de revenu de taille égale (les quintiles de revenu).

Le Tableau 3 illustre le nombre et la proportion des ménages ainsi que le montant annuel moyen par ménage ayant déclaré avoir engagé des dépenses de rénovation, de réparation ou d'entretien, et ce, pour l'ensemble du Québec.

Pour l'année 2010, on constate que le nombre de ménages ayant déclaré des dépenses augmente en fonction de la catégorie de revenu à laquelle ils appartiennent. Ainsi pour les ménages appartenant au premier quintile de revenu (un revenu avant impôt d'au plus 27 455 $), 197 820 ménages ont déclaré avoir des dépenses, soit 29,7 % des ménages de cette catégorie de revenu. Le montant moyen déclaré était de 2 626 $ par ménage, soit un montant correspondant à 44 % du montant moyen déclaré par l'ensemble des ménages (5 929 $).

Pour les ménages appartenant au deuxième quintile de revenu (un revenu avant impôt de plus de 27 455 $, mais ne dépassant pas 46 706 $), on constate que 292 395 ménages ont déclaré avoir des dépenses, soit 43,9 % des ménages de cette catégorie de revenu. Le montant moyen déclaré était de 3 342 $ par ménage, soit 56 % du montant moyen déclaré par l'ensemble des ménages (5 929 $).

Pour les ménages appartenant au troisième quintile de revenu (un revenu avant impôt de plus de 46 706 $, mais ne dépassant pas 71 369 $), on constate que 339 479 ménages ont déclaré avoir des dépenses, soit 50,9 % des ménages de cette catégorie de revenu. Le montant moyen déclaré était de 4 201 $ par ménage, soit 71 % du montant moyen déclaré par l'ensemble des ménages (5 929 $).

Pour les ménages appartenant au quatrième quintile de revenu (un revenu avant impôt de plus de 71 369 $, mais ne dépassant pas 109 556 $), on constate que 454 031 ménages ont déclaré avoir des dépenses, soit 68,2 % des ménages de cette catégorie de revenu. Le montant moyen déclaré était de 5 998 $ par ménage, correspondant pratiquement au montant moyen déclaré par l'ensemble des ménages (5 929 $).

Finalement, pour les ménages appartenant au cinquième quintile de revenu (un revenu avant impôt dépassant 109 556 $), on constate que 494 817 ménages ont déclaré avoir des dépenses, soit 74,1 % des ménages de cette catégorie de revenu. Le montant moyen déclaré était de 9 898 $ par ménage, soit 67,5 % de plus que le montant moyen déclaré par l'ensemble des ménages (5 929 $).

Pour les années 2011 et 2012, le constat de la relation positive entre la catégorie de revenu, le nombre et la proportion de ménage ainsi que le montant moyen déclaré par ménage est aussi valable[8].

Tableau 3
Activités de rénovation, réparation et entretien au Québec, selon le revenu, 2010-2012

		2010	2011	2012	Moyenne 2010-2012
1er Quintile de revenu*	limites supérieures	27 455 $	27 875 $	27 402 $	
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses		197 820	163 812	144 520	154 166
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses		29,7 %	24,4 %	21,4 %	25,2 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage		2 626 $	3 015 $	2 432 $	2 691 $
2e Quintile de revenu	limites supérieures	46 706 $	48 426 $	48 385 $	
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses		292 395	239 497	311 268	311 268
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses		43,9 %	35,7 %	45,5 %	39,8 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage		3 342 $	2 754 $	3 482 $	3 342 $
3e Quintile de revenu	limites supérieures	71 369 $	74 032 $	74 528 $	
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses		339 479	370 190	389 638	389 638
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses		50,90 %	54,8 %	57,1 %	50,9 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage		4 201 $	4 023 $	4 155 $	4 126 $
4e Quintile de revenu	limites supérieures	109 565 $	109 565 $	116 864 $	
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses		454 031	439 394	490 510	464 952
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses		68,2 %	65,3 %	72,0 %	68,5 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage		5 998 $	5 298 $	5 401 $	5 565 $
5e Quintile de revenu	limites supérieures	109 566 $	109 566 $	116 865 $	
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses		494 817	502 658	540 824	512 766
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses		74,1 %	74,6 %	79,2 %	76,0 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage		9 898 $	7 848 $	8 752 $	8 833 $
Ensemble des catégories de revenu					
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses		1,78 M	1,72 M	1,88 M	1,79 M
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses		53,4 %	51,0 %	55,1 %	53,3 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage		5 929 $	5 197 $	5 561 $	5 563 $

Notes : Voir le Tableau 1 * Revenu avant impôt.

L'ensemble des ménages est divisé en cinq groupes de taille égale et les niveaux de revenus pour délimiter ces groupes sont les suivants : Les limites supérieures de revenu pour 2010 sont définies comme suit, Q1 : 27 455 $; Q2 : 46 706 $; Q3 : 71 369 $; Q4 : 109 565 $; Q5 : pas de limite.

Les limites supérieures de revenu pour 2011 sont définies comme suit, Q1 : 27 875 $; Q2 : 48 426 $; Q3 : 74 032 $; Q4 : 109 565 $; Q5 : pas de limite.

Les limites supérieures de revenu pour 2012 sont définies comme suit, Q1 : 27 402 $; Q2 : 48 385 $; Q3 : 74 528 $; Q4 : 116 864 $; Q5 : pas de limite.

Par exemple, en 2010, les ménages appartenant au premier quintile de revenu ont un revenu se situant entre 0 $ et ne dépassant pas 27 455 $. Les ménages appartenant au cinquième quintile sont tous les ménages dont le revenu dépasse 109 565 $.

Source : Statistique Canada (juillet 2014). Compilation spéciale provenant de l'Enquête sur les dépenses des ménages 2010, 2011 et 2012, C627111, préparée pour l'APCHQ, Ottawa, Ontario.

[8] A l'exception de l'année 2011, alors que le montant moyen déclaré par les ménages appartenant au premier quintile était nettement supérieur au montant déclaré par les ménages du premier pour 2010 et 2012, et aussi supérieur au montant moyen déclaré par les ménages du second quintile de revenu en 2011.

Les données de l'*Enquête sur les dépenses des ménages* permettent aussi d'examiner spécifiquement les activités de rénovation (soit les améliorations et modifications au logement principal appartenant au ménage) en fonction du revenu des ménages en se basant encore une fois sur les données de l'ensemble des ménages en fonction de cinq quintiles de revenu.

Le Tableau 4 présente le nombre et la proportion des ménages ainsi que le montant annuel moyen par ménage ayant déclaré avoir engagé des dépenses visant la rénovation, et ce, pour l'ensemble du Québec.

Pour l'année 2010, le nombre de ménages ayant déclaré des dépenses augmente en fonction de la catégorie de revenu à laquelle ils appartiennent. Ainsi pour les ménages appartenant au premier quintile de revenu (un revenu avant impôt d'au plus 27 455 $), on constate que 82 048 ménages ont déclaré avoir des dépenses, soit 12,3 % des ménages de cette catégorie de revenu. Le montant moyen déclaré était de 3 723 $ par ménage, un montant correspondant à 51 % du montant moyen déclaré par l'ensemble des ménages (7 301 $).

Pour les ménages appartenant au deuxième quintile de revenu (un revenu avant impôt de plus de 27 455 $, mais ne dépassant pas 46 706 $), on constate que 148 662 d'entre eux ont déclaré avoir des dépenses, soit 22,3 % des ménages de cette catégorie de revenu. Le montant moyen déclaré était de 4 204 $ par ménage, soit 57 % du montant moyen déclaré par l'ensemble des ménages (7 301 $).

Pour les ménages appartenant au troisième quintile de revenu (un revenu avant impôt de plus de 46 706 $, mais ne dépassant pas 71 369 $), 239 309 d'entre eux ont déclaré avoir des dépenses, soit 35,9 % des ménages de cette catégorie de revenu. Le montant moyen déclaré était de 4 887 $ par ménage, soit 67 % du montant moyen déclaré par l'ensemble des ménages (7 301 $).

Pour les ménages appartenant au quatrième quintile de revenu (un revenu avant impôt de plus de 71 369 $, mais ne dépassant pas 109 556 $), on constate que 312 857 d'entre eux ont déclaré avoir des dépenses, soit 47 % des ménages de cette catégorie de revenu. Le montant moyen déclaré était de 7 259 $ par ménage, correspondant pratiquement au montant moyen déclaré par l'ensemble des ménages (7 301 $).

Finalement, pour les ménages appartenant au cinquième quintile de revenu (un revenu avant impôt dépassant 109 556 $), 381 954 d'entre eux ont déclaré avoir des dépenses, soit 57,2 % des ménages de cette catégorie de revenu. Le montant moyen déclaré était de 10 822 $ par ménage, soit 48 % de plus que le montant moyen déclaré par l'ensemble des ménages (7 301 $).

Pour les années 2011 et 2012, le constat de la relation positive entre la catégorie de revenu, le nombre et la proportion de ménages ainsi que le montant moyen déclaré par ménage est aussi globalement valable[9].

[9] A l'instar des données présentées au Tableau 3, on constate pour les montants déclarés pour la rénovation qu'à l'exception de l'année 2011 alors que le montant moyen déclaré par les ménages appartenant au premier quintile était nettement supérieur aux montants déclarés par les ménages du premier quintile pour 2010 et aussi supérieur au montant moyen déclaré par les ménages du second et troisième quintile de revenu en 2011.

Tableau 4
Activités de rénovation au Québec, selon le revenu, 2010-2012

		2010	2011	2012	Moyenne 2010-2012
1er Quintile de revenu*	limites supérieures	27 455 $	27 875 $	27 402 $	
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses		82 048	69 678	ND**	75 863
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses		12,3 %	10,4 %	ND**	11,4 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage		3 723 $	5 697 $	ND**	4 710 $
2e Quintile de revenu	limites supérieures	46 706 $	48 426 $	48 385 $	
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses		148 662	128 152	171 668	160 165
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses		22,3 %	19,1 %	25,1 %	25,1 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage		4 204 $	3 985 $	4 369 $	4 369 $
3e Quintile de revenu	limites supérieures	71 369 $	74 032 $	74 528 $	
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses		239 309	213 558	215 422	222 763
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses		35,9 %	31,6 %	31,6 %	33,0 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage		4 887 $	5 409 $	5 963 $	5 420 $
4e Quintile de revenu	limites supérieures	109 565 $	109 565 $	116 864 $	
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses		312 857	292 103	350 044	318 335
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses		47,0 %	43,4 %	51,4 %	47,2 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage		7 259 $	6 210 $	5 992 $	6 487 $
5e Quintile de revenu	limites supérieures	109 566 $	109 566 $	116 865 $	
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses		381 954	342 712	361 172	361 946
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses		57,2 %	50,8 %	52,9 %	53,6 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage		10 822 $	8 856 $	11 143 $	10 274 $
Ensemble des catégories de revenu					
Nombre de ménages ayant réalisé des dépenses		1,12 M	1,05 M	1,15 M	1,11 M
Proportion des ménages ayant réalisé des dépenses		35,0 %	31,1 %	33,6 %	33,2 %
Valeur moyenne des dépenses par ménage		7 301 $	6 607 $	7 322 $	7 077 $

Notes : Les dépenses portent sur les améliorations et modifications au logement principal appartenant au ménage. * Revenu avant impôts.

L'ensemble des ménages est divisé en cinq groupes de taille égale et les niveaux de revenus pour délimiter ces groupes sont les suivants :

Les limites supérieures de revenu pour 2010 sont définies comme suit, Q1 : 27 455 $; Q2 : 46 706 $; Q3 : 71 369 $; Q4 : 109 565 $; Q5 : pas de limite.

Les limites supérieures de revenu pour 2011 sont définies comme suit, Q1 : 27 875 $; Q2 : 48 426 $; Q3 : 74 032 $; Q4 : 111 639 $; Q5 : pas de limite.

Les limites supérieures de revenu pour 2012 sont définies comme suit, Q1 : 27 402 $; Q2 : 48 385 $; Q3 : 74 528 $; Q4 : 116 864 $; Q5 : pas de limite.

Par exemple, en 2010, les ménages appartenant au premier quintile de revenu ont un revenu se situant entre 0 $ et ne dépassant pas 27 455 $. Les ménages appartenant au cinquième quintile sont tous les ménages dont le revenu dépasse 109 565 $.

** Données non disponibles pour raison de non-fiabilité.

Source : Statistique Canada (juillet 2014). Compilation spéciale provenant de l'Enquête sur les dépenses des ménages 2010, 2011 et 2012, C627111, préparée pour l'APCHQ, Ottawa, Ontario.

3) Les motivations et facteurs ayant une influence sur la rénovation

Facteurs d'ordre général

Les décisions d'entreprendre des rénovations ou des améliorations à une habitation peuvent être influencées par une série de facteurs[10]:

- Maintenir la qualité et éviter la détérioration des habitations (la maison constitue pour les ménages l'actif le plus important et les sommes consacrées aux réparations et à la rénovation visent à préserver l'état, la qualité et la valeur de la propriété);
- Préparer la propriété au moment de la revente (assurer une revente rapide à bon prix);
- Répondre à de nouvelles préférences ou styles de vie des ménages;
- Réparer, remettre à niveau, reconstruire et effectuer des travaux majeurs à la suite de sinistres (par exemple : feu, inondation, cataclysme, tremblement de terre, vandalisme);
- Adapter les logements afin que ceux-ci répondent davantage aux besoins de leurs occupants (en raison, par exemple, du vieillissement ou de la détérioration de l'état de santé des occupants, de changements sociaux, d'une cohabitation multigénérationnelle);
- Répondre à des changements technologiques et environnementaux (isolation, rendement énergétique);
- Rénover afin de se démarquer sur le marché de la revente, aménager au goût des nouveaux propriétaires une maison qui vient d'être achetée; et,
- Convertir ou restaurer des immeubles non résidentiels en logements.

Motivations pour entreprendre des projets de rénovation

Un sondage réalisé par Houzz auprès des ménages canadiens établit les raisons suivantes comme motivation aux projets de rénovation entrepris en 2014:

Motivation	% des répondants
• Améliorer l'apparence :	79 %
• Augmenter la valeur :	60 %
• Rendre l'habitation plus fonctionnelle :	59 %
• Améliorer / remplacer des appareils :	45 %
• Améliorer l'organisation et le rangement :	50 %
• Améliorer l'efficacité énergétique :	50 %
• Changer la fonction d'une pièce :	33 %
• Changement au mode de vie :	17 %

Source : Houzz. 2014. Transforming the Canadian Home: Findings from the 2014 Houzz & Home Survey, Palo Alto, Californie, États-Unis

[10] Source : Adapté de Pourquoi rénover?, APCHQ. http://renomaitre.com/conseils-projets-renovation.html_pourquoi-renover-.html (Page consultée : 17 janvier 2014)

De façon plus générale, le niveau de revenu des ménages, l'âge de la résidence ainsi que l'état de la résidence constituent des motivations pour entreprendre des travaux de rénovation. Comme illustré dans la section 1 de ce document (en particulier dans les tableaux 1 et 2), il existe une relation entre le niveau de revenu des ménages et le nombre et la proportion de ménages (appartenant à cette classe de revenu) qui font des rénovations ainsi que le montant des rénovations[11].

4) La répartition régionale des activités de rénovation

Absence de données à l'échelle régionale

Un constat s'impose, puisqu'il y a une absence de données à l'échelle régionale portant sur les activités et investissements en rénovation, contrairement aux autres activités du secteur de l'habitation.

Par exemple, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) publie régulièrement des statistiques portant notamment sur les mises en chantier, la construction et l'achèvement d'habitations neuves. Pour les habitations existantes, la Fédération des chambres immobilières du Québec publie régulièrement des données portant notamment sur le nombre de reventes et de prix des habitations. Les données publiées par ces deux organismes sont disponibles à l'échelle locale et régionale et permettent de comprendre plus finement l'évolution du secteur de l'habitation.

Il importe de noter que Statistique Canada publie à l'échelle nationale, provinciale et territoriale des données portant sur la rénovation. Toutefois, aucune enquête ni programme de collecte de données ou enquête récurrente n'ont été offerts jusqu'à présent. En d'autres termes, aucune donnée officielle permettant d'estimer les investissements en rénovation n'a été publiée ou offerte au niveau des régions représentant l'ensemble du Québec[12]. La présente publication vise à combler ce manque.

Des données fiables et une méthodologie éprouvée : un point de départ

Les données nationales, provinciales et territoriales publiées par Statistique Canada pour les investissements en rénovation résidentielle proviennent des données d'investissement en construction résidentielle qui se composent : 1) des dépenses des particuliers, des entreprises et des gouvernements pour la construction de nouveaux logements résidentiels, 2) de travaux de rénovation et 3) des coûts d'acquisition associés aux unités nouvellement construites[13].

Cette publication porte sur la deuxième composante, c'est-à-dire la rénovation. Statistique Canada définit cette composante comme étant les améliorations et les modifications apportées à des logements existants. Statistique Canada estime le total canadien des investissements en rénovation en se basant sur trois composantes :

1) La valeur de permis de bâtir pour les rénovations à partir de l'*Enquête mensuelle sur les permis de bâtir*,
2) Les ventes de matériaux de construction à partir de l'*Enquête mensuelle sur le commerce de détail*, et
3) Les ventes de matériaux de construction à partir de l'*Enquête mensuelle sur le commerce de gros*.

---

[11] En plus des données présentées à la section 1 de ce document, les données provenant de l'Enquête sur la rénovation et l'achat de logements (2007 à 2012) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) illustrent de façon générale la validité de cette relation pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) couvertes par cette enquête. L'Annexe 6 de ce document présente les principaux indicateurs en rénovation provenant de cette enquête pour les années 2006 à 2011.

[12] La SCHL a réalisé annuellement, entre 2007 et 2012, l'Enquête sur la rénovation et l'achat de logements. À partir de cette enquête, la Société publiait un rapport sur la rénovation et l'achat de logements présentant les faits saillants pour les principaux marchés des RMR de St-John's, Halifax, Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Calgary, Edmonton et Vancouver, ainsi qu'une série de tableaux détaillés sur la rénovation et l'achat de logements portant sur ces marchés. De plus, le site Houzz a publié en 2012 et 2013 des sondages portant sur les intentions de rénovation au Canada.

[13] Statistique Canada (2014). Investissement en construction résidentielle, numéro d'enregistrement 5016, Site internet de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. http://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV_f.pl?Function=getSurvey&lang=fr&db=imdb&adm=8&dis=2&SDDS=5016 (page consultée : 16 juin 2014).

Statistique Canada base son calcul visant à estimer la répartition du total canadien des investissements en rénovation entre les provinces et les territoires sur deux variables :

1) Le total provincial (territorial) de la valeur des permis de construire, et

2) Le total provincial (territorial) de la valeur du stock de logements[14]

Des données locales pour établir des estimations régionales

Ainsi, en se basant sur l'approche utilisée par Statistique Canada et en utilisant des données aux échelons municipaux et régionaux, il est possible d'estimer les investissements en rénovation pour les régions du Québec conformément au découpage territorial des associations régionales de l'APCHQ[15].

À l'instar du calcul de la répartition au niveau provincial (territorial) des investissements totaux en rénovation, le calcul de la répartition régionale des investissements en rénovation au niveau des régions du Québec se base sur la répartition de la valeur des permis de rénovation délivrés par les municipalités au Québec[16] ainsi que sur la répartition de la valeur du stock de logements au niveau municipal au Québec, qui est estimée en se basant sur la répartition de la valeur foncière uniformisée (VFU).

Permis de rénovation : survol des tendances[17]

Le Tableau 5 illustre le total annuel de la valeur et du nombre de permis de rénovation délivrés par les villes au Québec pour les années 2010 à 2013. Les données ont été regroupées par territoire des associations régionales de l'APCHQ.

En examinant la valeur totale des permis, on constate que plus de 1,54 G$ ont été délivrés en permis de rénovation par les villes en 2010. Ce total passe à 1,62 G$ en 2011 (une hausse de 5,3 %), pour ensuite s'établir à 1,75 G$ en 2012 (une hausse de 8 %) et finalement totaliser 1,72 G$ en 2013 (une baisse de 2,2 %).

Quant au nombre de permis de rénovation délivrés, l'évolution diffère quelque peu de la valeur totale des permis. En 2010, 108 614 permis ont été délivrés, alors que 108 392 permis l'ont été en 2011 (0,2 % en moins). En 2012, 110 732 permis ont été délivrés (une hausse de 3,2 %) et en 2013, 107 716 permis l'ont été (une baisse de 2,7 %).

---

[14] Ces données sont établies par la Division des comptes des revenus et des dépenses de Statistique Canada. L'Annexe 3 de ce document présente de l'information sur la méthodologie de Statistique Canada pour effectuer ces calculs ainsi que les sources de données utilisées.

[15] Le découpage territorial des 15 associations régionales de l'APCHQ correspond généralement au découpage des régions administratives du Québec. La liste des régions et leur localisation au Québec sont présentées au apchq.com. De plus, une carte illustre l'information à l'Annexe 4 de ce document. Les données des associations régionales de la Mauricie et de Lanaudière sont présentées séparément, bien que ces deux régions soient regroupées dans une seule association régionale de l'APCHQ.

[16] Les données présentant la valeur des permis de rénovation délivrés par les villes sont obtenues de Statistique Canada par commande spéciale de façon trimestrielle. La répartition de la valeur du stock de logements au niveau municipal est calculée à partir de données annuelles présentant la valeur foncière uniformisée (VFU) des immeubles à l'échelle municipale. Ces données sont publiées par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire du Québec.

[17] Cette section est consacrée à la présentation des grandes tendances des composantes et des variables ayant un impact sur la répartition régionale des investissements en rénovation dans les diverses régions du Québec. Une autre section de ce document est consacrée à un examen des déterminants des investissements en rénovation.

Tableau 5
Permis de rénovation* : valeurs et nombre, total annuel, régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions de l'APCHQ	Valeur des permis (000 $)				Croissance annuelle	Nombre de permis			
	2010	2011	2012	2013	moyenne 2010-2013	2010	2011	2012	2013
1 Bois-Francs	14 501	14 896	17 958	13 852	-1,5 %	1 479	1 498	1 492	1 353
2 Outaouais	88 838	88 034	93 066	80 011	-3,4 %	6 711	6 447	6 667	6 668
3 Lanaudière	62 781	64 858	65 652	76 417	6,8 %	4 920	5 061	5 130	5 315
4 Montréal métropolitain	582 257	643 608	732 032	680 334	5,3 %	27 788	28 924	29 866	29 428
5 Abitibi	49 014	52 944	55 628	47 602	-1,0 %	6 107	6 048	5 819	4 788
6 Québec	207 877	218 044	223 656	213 663	0,9 %	14 855	14 216	15 135	13 184
7 Saguenay	37 341	44 313	41 910	44 941	6,4 %	2 749	2 987	2 863	2 922
8 Estrie	69 057	66 582	62 024	67 739	-0,6 %	4 988	4 920	4 564	4 577
9 Beauce-Appalaches	34 280	38 092	42 478	38 609	4,0 %	3 550	3 998	3 904	3 833
10 Montérégie-Suroît	48 512	48 378	56 854	56 896	5,5 %	4 647	4 224	4 335	4 202
11 Mauricie	102 507	105 289	103 515	130 791	8,5 %	9 410	8 877	9 101	10 132
12 Est-du-Québec	83 431	70 390	79 740	79 190	-1,7 %	7 487	6 291	6 996	7 028
13 Centre-du-Québec	28 483	28 626	32 739	34 779	6,9 %	1 890	2 429	2 670	2 781
14 Haute-Yamaska	67 885	71 544	72 925	81 646	6,3 %	5 230	5 747	5 315	4 828
15 Côte-Nord	34 924	35 151	37 074	30 292	-4,6 %	3 566	3 497	3 245	3 122
16 Lac-St-Jean	30 482	33 627	36 831	38 694	8,3 %	3 237	3 228	3 630	3 575
Ensemble des régions	1 542 170	1 624 176	1 754 082	1 715 456	3,6 %	108 614	108 392	110 732	107 716

* Note : Valeur moyenne des permis de rénovation pour les logements locatifs et autres types de résidence.
Source : Statistique Canada (juillet 2014). Enquête spéciale réalisée pour l'APCHQ, Ottawa, Ontario. Totalisation régionale et calculs réalisés par l'APCHQ.

Il est possible d'examiner la valeur moyenne des permis de rénovation pour l'ensemble du Québec ainsi qu'au niveau des territoires desservis par les associations régionales de l'APCHQ (les régions de l'APCHQ). En 2010, la valeur moyenne des permis de rénovation au Québec était de 14 199 $; en 2011, la valeur moyenne était de 14 984 $ (une hausse de 5,5 %); en 2012, la valeur moyenne s'établissait à 15 841 $ (une hausse de 5,7 %) et en 2013, la valeur moyenne était de 15 926 $ (une hausse de 0,5 %). Entre 2010 et 2013, la moyenne de la valeur annuelle des permis de rénovation était de 15 237 $.

Au niveau des régions, la valeur moyenne des permis de rénovation dans la région APCHQ du Montréal métropolitain était de 22 709 $ et dépassait de 49 % la valeur moyenne des permis au Québec entre 2010 et 2013. La valeur moyenne des permis de rénovation de la région de Québec se rapprochait le plus de la valeur moyenne des permis au Québec (la valeur moyenne de 2010-2013 correspond à 99 % de la valeur moyenne des permis de rénovation au Québec).

Les régions APCHQ du Saguenay, de l'Estrie et de la Haute-Yamaska (avec 96 %, 92 % et 92 % de la moyenne québécoise, respectivement) se rapprochent aussi de la valeur moyenne des permis de rénovation de l'ensemble des régions. Les régions APCHQ de l'Abitibi, de Beauce-Appalaches, de la Côte-Nord et du Lac-Saint-Jean sont en queue de peloton avec les valeurs moyennes les moins élevées (variant entre 59 % et 67 % de l'ensemble des régions). Ces données sont présentées au Tableau 6.

Tableau 6
Permis de rénovation* : valeurs moyennes annuelles, régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions de l'APCHQ	Valeur moyenne des permis ($)				Moyenne	Valeur moyenne des permis (indice, moyenne = 100)				Moyenne
	2010	2011	2012	2013	2010-2013	2010	2011	2012	2013	2010-2013
1 Bois-Francs	9 805	9 944	12 036	10 238	10 506	69,1	66,4	76,0	64,3	69
2 Outaouais	13 238	13 655	13 959	11 999	13 213	93,2	91,1	88,1	75,3	87
3 Lanaudière	12 760	12 776	12 798	14 378	13 178	89,9	85,3	80,8	90,3	87
4 Montréal métropolitain	20 954	22 252	24 511	23 119	22 709	147,6	148,5	154,7	145,2	149
5 Abitibi	8 026	8 754	9 580	9 984	9 081	56,5	58,4	60,3	62,7	59
6 Québec	13 994	15 338	14 777	16 206	15 079	98,6	102,4	93,3	101,8	99
7 Saguenay	13 583	14 835	14 638	15 380	14 609	95,7	99,0	92,4	96,6	96
8 Estrie	13 845	13 533	13 590	14 800	13 942	97,5	90,3	85,8	92,9	92
9 Beauce-Appalaches	9 656	9 528	10 881	10 073	10 034	68,0	63,6	68,7	63,2	66
10 Montérégie-Suroît	10 439	11 453	13 115	13 540	12 137	73,5	76,4	82,8	85,0	79
11 Mauricie	10 893	11 861	11 374	12 909	11 759	76,7	79,2	71,8	81,1	77
12 Est-du-Québec	11 143	11 189	11 398	11 268	11 250	78,5	74,7	72,0	70,8	74
13 Centre-du-Québec	15 070	11 785	12 262	12 506	12 906	106,1	78,6	77,4	78,5	85
14 Haute-Yamaska	12 980	12 449	13 721	16 911	14 015	91,4	83,1	86,6	106,2	92
15 Côte-Nord	9 794	10 052	11 425	9 703	10 243	69,0	67,1	72,1	60,9	67
16 Lac-St-Jean	9 417	10 417	10 146	10 823	10 201	66,3	69,5	64,1	68,0	67
Ensemble des régions	14 199	14 984	15 841	15 926	15 237	100	100	100	100	100

* Note : Valeur moyenne des permis de rénovation pour les logements locatifs et autres types de résidence.
Source : Statistique Canada (juillet 2014), Enquête spéciale réalisée pour l'APCHQ, Ottawa, Ontario. Calculs réalisés par l'APCHQ.

Les données au Tableau 6 permettent de constater que la région APCHQ du Montréal métropolitain se démarque de l'ensemble des autres régions de l'APCHQ avec une valeur moyenne des permis de rénovation 49 % plus élevée que l'ensemble des régions du Québec. Une explication réside dans le nombre et le type de permis de rénovation délivrés. En effet, les données des permis de rénovation résidentielle délivrés par les villes peuvent être classés en deux catégories : 1) les permis pour immeubles locatifs et 2) les permis pour les autres types de résidences pour des propriétaires occupants (excluant les immeubles locatifs).

En moyenne pour la période 2010-2013, les données indiquent que pour l'ensemble des régions, les permis de rénovation des immeubles locatifs représentaient 15 % et les autres immeubles (non-locatifs) représentaient 85 % de la valeur de tous les permis de rénovation délivrés par les villes.

Pour la même période, dans la région du Montréal métropolitain, la proportion des permis de rénovation pour les immeubles locatifs était de 26 % et la proportion des autres immeubles (non-locatifs) était de 74 %. La proportion des permis de rénovation des immeubles locatifs était 10 % plus élevée que la moyenne de l'ensemble des régions[18].

Ce pourcentage plus élevé s'explique en partie par un taux de propriété plus faible dans la grande région de Montréal, le logement locatif accaparant une plus forte proportion. Mais ce chiffre n'évacue pas la question du sous-investissement dans l'entretien du secteur locatif.

[18] L'Annexe 5 de ce document présente les données des permis de rénovation selon le type d'immeuble.

On constate aussi que la répartition régionale de la valeur ainsi que du nombre de permis de rénovation est liée à la taille du parc immobilier[19]. Toujours en examinant la moyenne 2010-2013, la région du Montréal métropolitain représente la plus forte proportion des permis de rénovation (avec 39,7 % et 26,6 % du total de la valeur et du nombre des permis de rénovation, en moyenne pour 2010-2013)[20], Québec arrive en deuxième position (avec 13 % du total de la valeur et du nombre de permis de rénovation). La région de la Mauricie est en troisième position des régions au Québec (avec 6,7 % et 8,6 % du total de la valeur et du nombre des permis de rénovation).

Les régions représentant les plus faibles proportions en matière de stock de logements représentent aussi une faible proportion du total des permis de rénovation. Nommément, il s'agit des régions des Bois-Francs, de la Côte-Nord, du Lac-Saint-Jean et de la Beauce-Appalaches.

En plus de la taille relative des régions, il est intéressant d'examiner l'évolution des proportions régionales. Pour la période 2010-2013, les régions de la Mauricie, du Lac-Saint-Jean et du Centre-du-Québec ont connu les plus fortes augmentations annuelles moyennes de leurs proportions régionales de la valeur totale des permis de rénovation avec 4,7 %, 4,5 % et 3,2 %, respectivement.

À l'opposé, les régions de la Côte-Nord, de l'Outaouais et de l'Est-du-Québec ont connu les plus fortes diminutions annuelles moyennes de leurs proportions régionales de la valeur totale des permis de rénovation, avec des baisses de 8,0 %, 6,8 % et 5,2 %, respectivement. Ces variations, tant à la hausse qu'à la baisse, des proportions de la valeur totale des permis de rénovation pourront avoir un impact sur l'évolution de la répartition régionale des investissements en rénovation. Le Tableau 7 ci-dessous présente ces données.

Tableau 7
Permis de rénovation : valeur, nombre et stock de logements, proportions, régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions de l'APCHQ	Proportions régionales de la valeur des permis				Moyenne	Croiss. ann.	Proportions régionales du nombre de permis				Moyenne	Stock de logements	
	2010	2011	2012	2013	2010-2013	2010-2013	2010	2011	2012	2013	2010-2013	Unités	Part du total
1 Bois-Francs	0,9 %	0,9 %	1,0 %	0,8 %	0,9 %	-4,9 %	1,4 %	1,4 %	1,3 %	1,3 %	1,3 %	36 050	1,1 %
2 Outaouais	5,8 %	5,4 %	5,3 %	4,7 %	5,3 %	-6,8 %	6,2 %	5,9 %	6,0 %	6,2 %	6,1 %	189 554	5,6 %
3 Lanaudière	4,1 %	4,0 %	3,7 %	4,5 %	4,1 %	3,0 %	4,5 %	4,7 %	4,8 %	4,9 %	4,7 %	153 191	4,5 %
4 Montréal métropolitain	37,8 %	38,6 %	41,7 %	39,7 %	39,7 %	1,7 %	25,6 %	26,7 %	27,0 %	27,3 %	26,6 %	1 591 364	46,9 %
5 Abitibi	3,2 %	3,3 %	3,2 %	2,8 %	3,1 %	-4,4 %	5,6 %	5,6 %	5,3 %	4,4 %	5,2 %	75 515	2,2 %
6 Québec	13,5 %	13,4 %	12,8 %	12,5 %	13,0 %	-2,6 %	13,7 %	13,1 %	13,7 %	12,2 %	13,2 %	423 450	12,5 %
7 Saguenay	2,4 %	2,7 %	2,4 %	2,8 %	2,5 %	2,7 %	2,5 %	2,8 %	2,8 %	2,7 %	2,8 %	72 600	2,1 %
8 Estrie	4,5 %	4,1 %	3,5 %	3,9 %	4,0 %	-4,1 %	4,8 %	4,5 %	4,1 %	4,2 %	4,4 %	117 426	3,5 %
9 Beauce-Appalaches	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,3 %	2,3 %	0,4 %	3,3 %	3,7 %	3,5 %	3,8%	3,5 %	90 280	2,7 %
10 Montérégie-Suroît	3,1 %	3,0 %	3,2 %	3,3 %	3,2 %	1,8 %	4,3 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	4,0 %	123 813	3,6 %
11 Mauricie	6,6 %	6,5 %	5,9 %	7,6 %	6,7 %	4,7 %	8,7 %	8,2 %	8,2 %	9,4 %	8,6 %	135 541	4,0 %
12 Est-du-Québec	5,4 %	4,3 %	4,5 %	4,6 %	4,7 %	-5,2 %	6,9 %	5,8 %	6,3 %	6,5 %	6,4 %	129 360	3,8 %
13 Centre-du-Québec	1,8 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	1,9 %	3,2 %	1,7 %	2,2 %	2,4 %	2,6 %	2,2 %	60 388	1,8 %
14 Haute-Yamaska	4,4 %	4,4 %	4,2 %	4,8 %	4,4 %	2,6 %	4,8 %	5,3 %	4,8 %	4,5 %	4,8 %	110 242	3,2 %
15 Côte-Nord	2,3 %	2,2 %	2,1 %	1,8 %	2,1 %	-8,0 %	3,3 %	3,2 %	2,9 %	2,9 %	3,1 %	39 780	1,2 %
16 Lac-St-Jean	2,0 %	2,1 %	2,1 %	2,3 %	2,1 %	4,5 %	3,0 %	3,0 %	3,3 %	3,3 %	3,1 %	48 670	1,4 %
Ensemble des régions	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	0 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	3 395 205	100 %

Sources :

Statistique Canada (2014). Enquête spéciale réalisée pour l'APCHQ, Ottawa, Ontario.

Statistique Canada (février 2014). Enquête nationale auprès des ménages de 2011, produit no 99-014-X2011026 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario.

Calculs réalisés par l'APCHQ.

[19] Les données indiquent qu'en moyenne entre 2010 et 2013 de la répartition de la valeur des permis et la répartition régionale du stock de logements (pour l'année 2010) dépasse 0,99 et la corrélation entre la moyenne 2010-2013 du nombre de permis de rénovation et la répartition régionale du stock de logements (pour l'année 2010) dépasse 0,96. Le coefficient de corrélation est une mesure statistique permettant d'évaluer l'intensité de la relation entre deux variables; un coefficient de corrélation de 1 indique que deux variables évoluent simultanément, un coefficient de corrélation égal à 0 indique qu'il n'y a pas de relation entre l'évolution de deux variables.

[20] On observe aussi une différence notable entre la proportion des permis de rénovation et la proportion du stock de logements dans la région du Montréal métropolitain.

Finalement, la deuxième composante qui entre dans le calcul de la répartition régionale des investissements en rénovation est la valeur du stock de logements. Statistique Canada publie des données annuelles sur les stocks de capital résidentiel fixe[21]. Ces données ne sont disponibles qu'à l'échelle nationale, provinciale et territoriale.

Afin d'estimer la répartition régionale de la valeur du stock de capital résidentiel fixe (la valeur du stock de logements) au Québec, les données de la VFU sont utilisées[22].

On constate que le total de la VFU résidentielle (taxable) au Québec était de 516,7 G$ en 2010 pour passer à 550,9 G$ en 2011 (une hausse de 6,6 %), à 600,9 G$ en 2012 (une hausse de 9 %) et finalement s'établir à 644,9 G$ en 2013 (une hausse de 7,3 %).

L'ensemble des régions a connu une hausse moyenne de 7,7 % entre 2010 et 2013. Les régions de Québec, du Saguenay et de l'Abitibi ont connu les augmentations les plus fortes de toutes les régions (11,1 %, 10,7 % et 10,5 %, respectivement). À l'inverse, les régions de l'Outaouais, de la Haute-Yamaska et de l'Estrie (6,4 %, 6,6 % et 6,6 %, respectivement) ont connu les augmentations les plus faibles.

À l'instar de la répartition régionale de la valeur des permis de rénovation (tel que présentée au Tableau 8), les régions du Montréal métropolitain et de Québec accaparent les plus fortes proportions de la VFU (avec 55,2 % et 11,4 %, respectivement). Les régions de l'Outaouais et de Lanaudière se classent en troisième et quatrième places (avec 6,59 % et 4,65 % du total de la VFU de l'ensemble des régions).

Tableau 8

Stock de logements : valeurs foncières uniformisées, régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions de l'APCHQ		Valeurs foncières uniformisées (G$)				Hausse annuelle moyenne		Valeurs foncières uniformisées (proportion du total)				Moyenne	Croiss. ann.
		2010	2 011	2012	2013	2010-2013	en % du total	2010	2 011	2012	2013	2010-2013	2010-2013
1	Bois-Francs	3,214	3,420	3,706	3,941	7,0 %	91,7	0,62 %	0,62 %	0,62 %	0,61 %	0,62 %	-0,59 %
2	Outaouais	34,491	36,902	39,272	41,547	6,4 %	83,5	6,67 %	6,70 %	6,54 %	6,44 %	6,59 %	-1,18 %
3	Lanaudière	24,103	25,727	28,062	29,691	7,2 %	93,8	4,66 %	4,67 %	4,67 %	4,60 %	4,65 %	-0,44 %
4	Montréal métropolitain	287,898	303,782	330,549	354,527	7,2 %	93,7	55,71 %	55,14 %	55,01 %	54,97 %	55,21 %	-0,45 %
5	Abitibi	5,710	6,258	7,081	7,711	10,5 %	137,3	1,10 %	1,14 %	1,17 %	1,20 %	1,15 %	2,66 %
6	Québec	56,032	62,106	69,731	76,810	11,1 %	144,6	10,84 %	11,27 %	11,60 %	11,91 %	11,41 %	3,17 %
7	Saguenay	7,499	8,079	9,358	10,162	10,7 %	139,0	1,45 %	1,47 %	1,56 %	1,58 %	1,51 %	2,78 %
8	Estrie	15,797	16,721	17,861	19,162	6,6 %	86,7	3,06 %	3,04 %	2,97 %	2,97 %	3,01 %	-0,95 %
9	Beauce-Appalaches	8,719	9,196	9,970	10,599	6,7 %	87,7	1,69 %	1,67 %	1,66 %	1,64 %	1,66 %	-0,87 %
10	Montérégie-Suroît	20,609	21,973	23,868	25,362	7,2 %	93,4	3,99 %	3,99 %	3,97 %	3,93 %	3,97 %	-0,47 %
11	Mauricie	12,127	13,230	14,555	15,357	8,2 %	106,8	2,35 %	2,40 %	2,42 %	2,38 %	2,39 %	0,48 %
12	Est-du-Québec	11,169	12,184	13,071	14,023	7,9 %	102,8	2,16 %	2,21 %	2,18 %	2,17 %	2,18 %	0,20 %
13	Centre-du-Québec	6,087	6,432	6,941	7,385	6,7 %	86,8	1,18 %	1,17 %	1,15 %	1,15 %	1,16 %	-0,94 %
14	Haute-Yamaska	16,006	17,115	18,368	19,381	6,6 %	85,9	3,10 %	3,11 %	3,06 %	3,00 %	3,07 %	-1,01 %
15	Côte-Nord	3,074	3,327	3,697	4,084	9,9 %	129,6	0,59 %	0,60 %	0,62 %	0,63 %	0,61%	2,11 %
16	Lac-St-Jean	4,201	4,499	4,867	5,235	7,6 %	99,2	0,81 %	0,82 %	0,81 %	0,81 %	0,81 %	-0,05 %
Ensemble des régions		516,735	550,910	600,933	644,976	7,7 %	100	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	0 %

Source : Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire du Québec (2014). Évaluation foncière uniformisée, selon l'utilisation des immeubles, exercices financiers 2006 à 2014, Québec, Québec.

http://www.mamrot.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/renseignements_donnees/tableau_par_muni_evaluation_uniformisee.xls (Page consultée : 5 juin 2014)

[21] Statistique Canada publie ces données annuellement au Tableau 030-0002 - Flux et stocks de capital fixe résidentiel, annuel (dollars), CANSIM (base de données). http://www5.statcan.gc.ca/cansim/pick-choisir?lang=fra&p2=33&id=0300002 (page consultée : 5 juin 2014). L'Annexe 3 de ce document présente le concept et la définition du stock de logements utilisé par Statistique Canada.

[22] Quoique différentes des valeurs de stock de capital résidentiel fixe (qui, notamment, excluent la valeur des terrains) utilisées par Statistique Canada, ces données sont représentatives de la valeur réelle des propriétés (mises à jour périodiquement) et constituent les meilleures données disponibles au niveau municipal. Ce sont des données officielles, comparables, de qualité et offertes annuellement. L'Annexe 3 de ce document présente la définition de valeur foncière uniformisée.

Facteurs de répartition régionale des investissements en rénovation

Après avoir présenté et décrit l'évolution de la valeur des permis de rénovation et de la VFU, les deux composantes entrant dans le calcul de la répartition régionale des investissements en rénovation, voici maintenant le calcul des facteurs de répartition régionale des investissements en rénovation.

Les proportions régionales servant à répartir les investissements en rénovation au niveau provincial sont des moyennes pondérées de 20% des parts de valeurs des permis de rénovation et 80 % des parts de la VFU[23].

Les parts régionales sont calculées comme suit :

[Part de la région des investissements en rénovation] = 0,2 X [part de la région de la valeur des permis de rénovation] + 0,8 X [part de la région de la valeur de la valeur foncière uniformisée]

Par exemple, en utilisant les données provenant du Tableau 7 et du Tableau 8, on constate que la part des investissements en rénovation dans la région du Montréal métropolitain en proportion du total de l'investissement dans l'ensemble des régions en 2010, est de 52,12 % et est calculée comme suit :

52,12 % = (0,2 X 37,8 %) + (0,8 X 55,71 %) = (7,56 % + 44,57 %)

La Tableau 9 ci-dessous illustre le résultat de ces calculs pour les 16 régions de l'APCHQ.

Tableau 9
Investissements en rénovation : proportions régionales, régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions de l'APCHQ		Proportions régionales des investissements en rénovation				Moyenne
		2010	2 011	2012	2013	2010-2013
1	Bois-Francs	0,69 %	0,68 %	0,70 %	0,65 %	0,68 %
2	Outaouais	6,49 %	6,44 %	6,29 %	6,09 %	6,33 %
3	Lanaudière	4,55 %	4,53 %	4,48 %	4,57 %	4,53 %
4	Montréal Métropolitain	52,12 %	52,04 %	52,35 %	51,91 %	52,10 %
5	Abitibi	1,52 %	1,56 %	1,57 %	1,51 %	1,54 %
6	Québec	11,37 %	11,70 %	11,83 %	12,02 %	11,73 %
7	Saguenay	1,65 %	1,72 %	1,72 %	1,78 %	1,72 %
8	Estrie	3,34 %	3,25 %	3,08 %	3,17 %	3,21 %
9	Beauce-Appalaches	1,79 %	1,80 %	1,81 %	1,76 %	1,79 %
10	Montérégie-Suroît	3,82 %	3,79 %	3,83 %	3,81 %	3,81 %
11	Mauricie	3,21 %	3,22 %	3,12 %	3,43 %	3,24 %
12	Est-du-Québec	2,81 %	2,63 %	2,65 %	2,66 %	2,69 %
13	Centre-du-Québec	1,31 %	1,29 %	1,30 %	1,32 %	1,30 %
14	Haute-Yamaska	3,36 %	3,37 %	3,28 %	3,36 %	3,34 %
15	Côte-Nord	0,93 %	0,92 %	0,91 %	0,86 %	0,90 %
16	Lac-St-Jean	1,05 %	1,07 %	1,07 %	1,10 %	1,07 %
Ensemble des régions		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Sources :

Statistique Canada (juillet 2014). Compilation spéciale provenant de l'Enquête sur les dépenses des ménages 2010, 2011 et 2012, C627111, préparée pour l'APCHQ, Ottawa, Ontario.

Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire du Québec (2014). Évaluation foncière uniformisée, selon l'utilisation des immeubles, exercices financiers 2006 à 2014, Québec, Québec.

http://www.mamrot.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/renseignements_donnees/tableau_par_muni_evaluation_uniformisee.xls (Page consultée : 5 juin 2014)

Calculs réalisés par l'APCHQ.

[23] Les facteurs de 20 % pour la pondération de la valeur des permis de rénovation et 80 % pour la valeur du stock de logements ont été établis et sont utilisés par Statistique Canada afin d'estimer la répartition provinciale et territoriale des investissements totaux en rénovation. La valeur de ces coefficients a été déterminée à la suite d'études réalisées par Statistique Canada et ces valeurs seront utilisées afin d'estimer la répartition au niveau des régions du Québec.

Total des investissements en rénovation au Québec

Les proportions régionales calculées ci-dessus vont servir à répartir à l'échelle régionale les investissements en rénovation estimés par Statistique Canada pour l'ensemble du Québec. En 2010, les investissements en rénovations étaient de 10,36 G$; de 10,6 G$ en 2011 (une hausse de 2,3 %); de 11,1 G$ en 2012 (une hausse de 4,7 %) et en 2013, de 11,5 G$ (une hausse de 3,7 %). Le Tableau 10 ci-dessous présente ces données.

Tableau 10
Valeur des investissements en rénovation au Québec : total annuel, 2010-2013

	Valeur des investissements en rénovations (000 $)			
	2010	2011	2012	2013
Province de Québec	10 362 024	10 601 822	11 109 483	11 525 362

Source : Statistique Canada (juin 2014). Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), Ottawa, Ontario.

Répartition régionale des investissements en rénovation

Tous les éléments sont maintenant en place pour calculer les investissements en rénovation dans les régions du Québec. Les proportions servant à répartir le total des investissements sont présentées au Tableau 9 et les investissements totaux en rénovation au Québec sont présentés au Tableau 10.

Le Tableau 11 ci-dessous présente une estimation de la valeur totale des investissements en rénovation résidentielle des régions de l'APCHQ. À l'instar des commentaires portant sur le Tableau 9 (et proportionnellement à la répartition de la VFU), Montréal, Québec et l'Outaouais sont les régions où les investissements sont les plus élevés (avec 5,9 G$, 1,38 G$ et 0,7 G$ respectivement) en moyenne pour la période 2010-2013.

En queue de peloton sont les régions des Bois-Francs, de la Côte-Nord et du Lac-St-Jean (avec 74,9 M$, 99 M$ et 126,8 M$, respectivement) en moyenne pour la période 2010-2013.

Tableau 11
Valeur des investissements en rénovation au Québec : répartition, régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions de l'APCHQ	Valeur des investissements en rénovations : total par région (000 $)			
	2010	2011	2012	2013
1 Bois-Francs	71 039	72 093	77 551	74 946
2 Outaouais	672 696	683 056	698 703	701 452
3 Lanaudière	471 039	480 487	498 188	527 134
4 Montréal métropolitain	5 401 007	5 516 749	5 815 973	5 982 328
5 Abitibi	157 463	165 457	174 887	174 190
6 Québec	1 178 231	1 240 798	1 314 606	1 385 140
7 Saguenay	170 480	182 228	191 486	205 655
8 Estrie	346 225	344 342	342 724	364 952
9 Beauce-Appalaches	185 932	191 311	201 260	203 403
10 Montérégie-Suroît	395 808	401 440	425 013	439 013
11 Mauricie	332 298	341 128	346 386	395 283
12 Est-du-Québec	291 291	279 163	294 319	306 874
13 Centre-du-Québec	135 929	136 399	144 121	152 309
14 Haute-Yamaska	347 997	356 892	363 996	386 768
15 Côte-Nord	96 238	97 112	101 637	99 086
16 Lac-St-Jean	108 351	113 168	118 633	126 827
Ensemble des régions	10 362 024	10 601 822	11 109 483	11 525 362

Source : Calculs réalisés par l'APCHQ.

Le Tableau 12 présente la valeur moyenne des investissements en rénovation par habitation pour chacune des régions de l'APCHQ. La disparité entre la taille des différentes régions rend difficile la comparaison. Ainsi, il est plus facile de comprendre la différence entre les régions si l'on évalue sur une base comparable les investissements en rénovation[24].

En examinant ces données, on constate un écart variant de 2 050 $ à 3 635 $ par unité et une dépense moyenne pour l'ensemble de régions de 3 210 $ (soit 63,9 % à 113,2 % de la moyenne).

Les régions de l'Outaouais, du Montréal métropolitain et de la Montérégie-Suroît arrivent en tête de liste avec 3 635 $, 3 596 $ et 3 354 $, soit 113,2 %, 111,2 % et 104,5 % de la moyenne, respectivement.

Au bas du classement se trouvent les Bois-Francs, la Beauce-Appalaches et l'Abitibi (avec 2 050 $, 2 165 $ et 2 225 $, soit 63,9 %, 67,4 % et 69,3 %, respectivement).

Tableau 12
Valeur des investissements en rénovation au Québec : moyenne par unité, régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions de l'APCHQ	Valeur par unité moyenne 2010-2013	
	($)	% de l'ensemble des régions
1 Bois-Francs	2 050	63,9
2 Outaouais	3 635	113,2
3 Lanaudière	3 226	100,5
4 Montréal métropolitain	3 569	111,2
5 Abitibi	2 225	69,3
6 Québec	3 022	94,1
7 Saguenay	2 582	80,4
8 Estrie	2 977	92,7
9 Beauce-Appalaches	2 165	67,4
10 Montérégie-Suroît	3 354	104,5
11 Mauricie	2 610	81,3
12 Est-du-Québec	2 264	70,5
13 Centre-du-Québec	2 355	73,4
14 Haute-Yamaska	3 301	102,8
15 Côte-Nord	2 477	77,1
16 Lac-St-Jean	2 501	77,9
Ensemble des régions	3 210	100,0

Note : Moyenne annuelle des investissements pour la période 2010-2013 pour chacune des régions de l'APCHQ divisée par le nombre d'habitations de chacune de ces régions pour l'année 2010.

Source : Statistique Canada (février 2014). Enquête nationale auprès des ménages de 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec, CO-1450, Tableau 1 Dérivé du tableau CANSIM numéro 99-014-X2011026 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario.

Calculs réalisés par l'APCHQ.

Le classement des régions peut être aussi révélateur. Le Tableau 13 présente le palmarès des investissements annuels en rénovation par région de l'APCHQ ainsi qu'une moyenne pour la période 2010-2013. Au-delà de la position respective des régions, ce qui ressort à l'examen de ce tableau est la relative stabilité du classement des régions à chaque année et pour l'ensemble de la période. Deux mouvements d'intérêt peuvent toutefois être relevés dans ce classement : la région de l'Estrie est passée de la septième à la huitième position au classement après 2011 et la région de la Mauricie est passée de la huitième à la septième position entre 2011 et 2012 pour ensuite passer à la sixième position en 2013.

De plus, si l'on examine le classement des régions en utilisant la valeur des rénovations en moyenne par habitation, on constate que le classement diffère légèrement. On note que quatre des cinq régions occupant le haut du classement demeurent les mêmes.

[24] Il est à noter que ces montants d'investissement en rénovation par habitation sont associés à une mesure d'intensité. Ils ne peuvent être comparés et ne sont pas nécessairement représentatifs des dépenses moyennes par ménage effectuées pour la rénovation résidentielle. Les montants présentés ici proviennent d'une répartition régionale de montants d'investissement estimés au niveau provincial et répartis en fonction de la taille du parc de logements. La section suivante de ce document présente des données de dépenses et d'investissement en rénovation effectués par les ménages québécois.

Dans le Tableau 9, on observe que certaines régions se classent mieux lorsque l'on examine les investissements par habitation au lieu des investissements totaux en rénovation. L'Outaouais, qui occupe le troisième rang des investissements totaux, se classe en première position des régions en matière d'investissement par habitation.

La Montérégie-Suroît, qui occupe le cinquième rang en matière d'investissements totaux, se classe au troisième rang en ce qui concerne les investissements par habitation. La Haute-Yamaska, qui est au sixième rang en matière d'investissements totaux, se classe au quatrième rang pour ce qui est des investissements par habitation. La région du Lac-Saint-Jean, quant à elle, se classe au quatorzième rang pour les investissements totaux et arrive en dixième place du côté des investissements par habitation.

Par contre, d'autres régions se classent moins bien. La région de Québec, qui se situe au deuxième rang en ce qui concerne les investissements totaux, passe au sixième rang du classement pour les investissements par habitation. La région de l'Est-du-Québec se classe au neuvième rang des investissements totaux et passe au treizième rang pour les investissements par habitation. La région de Beauce-Appalaches, qui se situe au dixième rang des investissements totaux, passe quant à elle au quinzième rang pour les investissements par habitation.

Tableau 13
Investissements en rénovation au Québec : palmarès des régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions de l'APCHQ		Classement des régions : investissements annuels en rénovation				Moyenne 2010-2013	Valeur par unité 2010-2013
		2010	2011	2012	2013		
1	Bois-Francs	16	16	16	16	16	16
2	Outaouais	3	3	3	3	3	1
3	Lanaudière	4	4	4	4	4	5
4	Montréal métropolit	1	1	1	1	1	2
5	Abitibi	12	12	12	12	12	14
6	Québec	2	2	2	2	2	6
7	Saguenay	11	11	11	10	11	9
8	Estrie	7	7	8	8	8	7
9	Beauce-Appalaches	10	10	10	11	10	15
10	Montérégie-Suroît	5	5	5	5	5	3
11	Mauricie	8	8	7	6	7	8
12	Est-du-Québec	9	9	9	9	9	13
13	Centre-du-Québec	13	13	13	13	13	12
14	Haute-Yamaska	6	6	6	7	6	4
15	Côte-Nord	15	15	15	15	15	11
16	Lac-St-Jean	14	14	14	14	14	10
	Légende :	Positions 1 à 5	Positions 6 à 10	Positions 11 à 16			

Source : Calculs réalisés par l'APCHQ.

Au-delà de la position relative des régions au classement en matière d'investissement total, il est intéressant d'examiner la progression des investissements dans les régions. Le Tableau 14 présente la croissance annuelle ainsi que la croissance annuelle moyenne pour la période 2010-2013.

Les régions du Saguenay, de la Mauricie, et de Québec se sont démarquées par leur forte croissance entre 2010 et 2013 avec des taux de 6,5 %, 6 % et 5,5 %, respectivement, et la croissance de ces régions correspond à 178,7 %, 165 % et 153,5 %, respectivement, de la croissance moyenne de l'ensemble des régions.

À l'inverse, les régions de la Côte-Nord, de l'Outaouais, de l'Est-du-Québec et de l'Estrie ont connu une croissance nettement moins rapide et même une décroissance en 2012 (avec des taux de 1 %, 1,4 %, 1,8 % et 1,8 %, respectivement); la croissance de ces régions correspond à 27 %, 38,9 %, 48,5 % et 49,1 %, respectivement, de la croissance moyenne de l'ensemble des régions.

La croissance des autres régions se situe dans une fourchette de 84,2 % et 105,9 % de la croissance de l'ensemble des régions pour la période 2010-2013.

Tableau 14
Investissements en rénovation au Québec : croissance annuelle, régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions de l'APCHQ		Croissance annuelle des investissements en rénovations (%)			Croissance annuelle	Croissance annuelle
		2010	2011	2012	moyenne 2010-2013	en % du total
1	Bois-Francs	1,5 %	7,6 %	-3,4 %	1,8 %	49,9
2	Outaouais	1,5 %	2,3 %	0,4 %	1,4 %	38,9
3	Lanaudière	2,0 %	3,7 %	5,8 %	3,8 %	105,9
4	Montréal métropolitain	2,1 %	5,4 %	2,9 %	3,5 %	98,0
5	Abitibi	5,1 %	5,7 %	-0,4 %	3,4 %	94,8
6	Québec	5,3 %	5,9 %	5,4 %	5,5 %	153,5
7	Saguenay	6,9 %	5,1 %	7,4 %	6,5 %	178,7
8	Estrie	-0,5 %	-0,5 %	6,5 %	1,8 %	49,1
9	Beauce-Appalaches	2,9 %	5,2 %	1,1 %	3,0 %	84,2
10	Montérégie-Suroît	1,4 %	5,9 %	3,3 %	3,5 %	97,3
11	Mauricie	2,7 %	1,5 %	14,1 %	6,0 %	165,0
12	Est-du-Québec	-4,2 %	5,4 %	4,3 %	1,8 %	48,5
13	Centre-du-Québec	0,3 %	5,7 %	5,7 %	3,9 %	107,1
14	Haute-Yamaska	2,6 %	2,0 %	6,3 %	3,6 %	99,3
15	Côte-Nord	0,9 %	4,7 %	-2,5 %	1,0 %	27,1
16	Lac-St-Jean	4,4 %	4,8 %	6,9 %	5,4 %	149,2
Ensemble des régions		2,3 %	4,8 %	3,7 %	3,6 %	100,0

Source : Calculs réalisés par l'APCHQ.

Quelques constats émergent à la suite de l'examen de ces données :

- Les permis de rénovation constituent la composante qui introduit une variabilité dans la répartition régionale des investissements en rénovation.
  - Bien que la croissance annuelle moyenne entre 2010 et 2013 de la valeur des permis de rénovation ait atteint 3,6 %, certaines régions ont connu une croissance nettement plus élevée alors que d'autres ont enregistré une baisse.
  - La fluctuation de la valeur des permis de rénovation est à la base de la variation de la répartition régionale et de la croissance des investissements en rénovation.
  - Toutefois, la pondération accordée à la valeur des permis de rénovation dans la valeur de la répartition régionale des investissements correspond à 20 %, réduisant la variabilité (voir le Tableau 5).
- L'activité de rénovation dans le secteur des logements des propriétaires occupants (autres que les logements locatifs), telle que mesurée par la valeur des permis, joue donc un rôle dans la répartition régionale des investissements en rénovation.
  - Les permis de rénovation délivrés pour les logements des propriétaires occupants représentent 85 % de la valeur des permis de rénovation utilisés dans la répartition régionale des investissements en rénovation.
- De plus, on observe une augmentation de la VFU pour l'ensemble des région[25]. La progression de la VFU à des rythmes différents entraîne des changements dans la répartition régionale de la valeur des investissements en rénovation.
- La répartition régionale de la VFU (comme du nombre de logements) explique en bonne partie la répartition régionale des investissements en rénovation.
  - La pondération importante (80 %) accordée à la VFU dans la répartition régionale des investissements confère une stabilité au classement des régions lorsque l'on examine le total des investissements. Ainsi, la répartition de la valeur des investissements dans les régions est relativement stable (voir le Tableau 9).

[25] La valeur foncière augmente pour la période 2010-2013. Toutefois, la VFU n'est pas nécessairement toujours en croissance dans toutes les régions; une baisse de la valeur du parc immobilier a été observée dans certaines régions à certains moments. Les entreprises, organismes et citoyens ont des recours afin de contester l'évaluation de la valeur de leur propriété, révision pouvant entraîner une baisse de la valeur foncière. De plus, certains événements peuvent avoir comme effet de faire baisser la valeur du rôle. Par exemple, dans la région de Trois-Rivières, les problèmes liés à la pyrrhotite pour 800 maisons a entraîné une baisse de 68 M$ de la valeur du rôle foncier en 2010-2012. (Source : Trahan, Brigitte (2011, 20 août). Pyrrhotite: baisse du rôle d'évaluation de 68 M$. Le Nouvelliste. Repéré à http://www.lapresse.ca/le-nouvelliste/vie-regionale/trois-rivieres/201108/20/01-4427507-pyrrhotite-baisse-du-role-devaluation-de-68-millions-.php

- Finalement, la répartition régionale des investissements en rénovation, par la méthode utilisée et les résultats observés pour la période 2010-2013, présente davantage de stabilité que d'inconstance.

  - Pour la période 2010-2013, le classement des régions en matière d'investissements totaux en rénovation est demeuré pratiquement inchangé (voir le Tableau 13).

  - Toutefois, le classement des régions diffère si l'on utilise le montant total des investissements en rénovation ou le montant en rénovation investi par habitation.

- La croissance annuelle des investissements en rénovation varie d'une région à l'autre et il y a une disparité dans les taux de croissance entre les régions (voir le Tableau 14).

Ces constats à caractère factuel constituent un bon point afin de poursuivre l'examen des données du secteur de la rénovation au Québec. La prochaine section traitera des facteurs qui ont une influence sur les investissements en rénovation et présentera plus particulièrement un portait des marché dans lesquels les membres de l'APCHQ œuvrent.

5) Le marché de la rénovation au Québec, une perspective régionale

La section précédente décrit la répartition régionale des investissements en fonction des proportions et des valeurs régionales (tableaux 10 et 11) ainsi que du nombre d'habitations (tableaux 12 et 13). Cette section sera consacrée à la présentation de ces données en fonction du nombre d'entreprises. Ainsi, la taille du marché de même que certaines caractéristiques (revenu des ménages, âge et état du parc de logements) propres aux territoires desservis par les associations régionales de l'APCHQ seront examinés.

Taille des marchés régionaux

Le Tableau 15 donne un aperçu de la taille du marché[26] et présente pour chacune des régions de l'APCHQ, le nombre de détenteurs de licences de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), le montant total des investissements en rénovation (valeur totale) ainsi que le montant des investissements divisé par le nombre de détenteurs de licences RBQ (valeur moyenne).

Les données indiquent que les 31 328 détenteurs de licences d'entrepreneurs généraux et d'entrepreneurs spécialisés de la RBQ potentiellement actifs dans un marché de la rénovation dont les investissements totaux s'élèvent à près de 10,9 G$ (moyenne 2010-2013) correspondent à 347 921 $ en moyenne par entreprise.

Lorsque l'on compare la taille du marché en fonction de la valeur totale et de la valeur moyenne, le portrait diffère. Certaines régions en tête du classement pour la valeur totale le demeurent, mais le classement est quelque peu modifié si l'on considère la valeur moyenne.

Par exemple, la région du Montréal métropolitain, au premier rang des régions selon la valeur totale (5,68 G$), passe au quatrième rang selon la valeur moyenne (374 284 $). La région de Québec, au deuxième rang pour la valeur totale (1,3 G$), passe au sixième rang pour la valeur par entreprise (362 675 $).

[26] Bien entendu, ce ne sont pas tous les détenteurs de licences de la RBQ qui sont actifs dans le secteur de la rénovation et, réciproquement, d'autres rénovateurs qui ne détiennent pas de licence de la RBQ sont actifs dans le secteur de la rénovation. De plus, il est possible pour un entrepreneur localisé dans une région d'effectuer des travaux dans une autre région. De plus, en vertu des règles courantes, il n'existe pas de licence destinée aux rénovateurs professionnels. Quant à l'encadrement de la main-d'œuvre, il s'exerce très différemment selon le secteur. Pour les travaux de rénovation réalisés pour le compte des propriétaires occupants, les conditions de travail applicables sont celles des normes du travail. Pour la rénovation d'immeubles destinés à la location, la rénovation doit se réaliser selon les conditions de l'industrie de la construction, régies par la Loi sur les relations du travail (R-20). Malgré ces nuances, le nombre de détenteurs de licences de la RBQ apparaît comme raisonnable et représentatif du nombre d'entreprises situées dans les diverses régions.

L'Outaouais, au troisième rang pour la valeur totale (689 M$), passe au neuvième rang pour la valeur par entreprise (336 743 $). La région de Lanaudière, au quatrième rang pour la valeur totale (494 M$), passe au quinzième rang pour la valeur moyenne (213 760 $). La Montérégie-Suroît, au cinquième rang pour la valeur totale (415 M$), passe au treizième rang pour la valeur par entreprise (301 392 $).

Il est intéressant de noter que la région du Lac-Saint-Jean, qui occupe le quatorzième rang pour la valeur totale (99 M$), passe au premier rang de la valeur moyenne (463 273 $). La région de la Mauricie, au septième rang pour la valeur totale (354 M$), passe au deuxième rang pour la valeur moyenne (411 844 $). La région de l'Estrie passe du huitième rang pour la valeur totale (350 M$) au troisième rang pour la valeur moyenne (402 720 $).

Ces données permettent d'apprécier partiellement l'intensité de la concurrence des marchés régionaux dans lesquels opèrent les entrepreneurs. Le nombre de détenteurs de licences, les valeurs totale et moyenne (par détenteur de licence RBQ) des investissements en rénovation des différentes régions peuvent correspondre à une certaine vivacité de la compétition entre les entreprises ou encore un indicateur (imparfait) de la prospérité associées aux activités de rénovation dans une certaine région.

Tableau 15
Investissements totaux en rénovation au Québec : tailles des marchés, régions de l'APCHQ, 2010-2013

	Régions APCHQ	Dét. Lic. RBQ	Marché par région APCHQ - moyenne 2010-2013			
			Total (000 $)	Rang	Par Dét. Lic. RBQ ($)	Rang
1	Bois-Francs	371	73 907	16	199 211	16
2	Outaouais	2 046	688 977	3	336 743	9
3	Lanaudière	2 312	494 212	4	213 760	15
4	Montréal-Métropolitain	15 173	5 679 014	1	374 284	4
5	Abitibi	575	167 999	12	292 173	13
6	Québec	3 528	1 279 694	2	362 725	6
7	Saguenay	512	187 462	11	366 137	5
8	Estrie	868	349 561	8	402 720	3
9	Beauce-Appalaches	604	195 477	10	323 637	10
10	Montérégie-Suroît	1 378	415 318	5	301 392	12
11	Mauricie	859	353 774	7	411 844	2
12	Est-du-Québec	836	292 912	9	350 373	8
13	Centre-du-Québec	549	142 189	13	258 997	14
14	Haute-Yamaska	1 193	363 913	6	305 040	11
15	Côte-Nord	272	98 518	15	362 199	7
16	Lac-St-Jean	252	116 745	14	463 273	1
	Ensemble des régions	31 328	10 899 673		347 921	
	Sources : Légende :	Positions 1 à 5	Positions 6 à 10	Positions 11 à 16		

Sources : Nombre de détenteurs de licences de la Régie du bâtiment du Québec par région APCHQ, document interne de l'APCHQ , 11 septembre 2014, Montréal, Québec.

Statistique Canada (février 2014). Enquête nationale auprès des ménages de 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec, Ottawa, Ontario.

APCHQ (2014). Portrait régional de la rénovation au Québec 2010-2013, tableaux 6 et 7, Montréal, Québec. Calculs réalisés par l'APCHQ.

De plus, une série de facteurs, motivations et déterminants du côté de la demande ont le dynamisme d'un marché régional de la rénovation. Le revenu des ménages, l'âge des habitations, l'état du parc de logement, la capacité ou la propension des ménages à faire réaliser par un entrepreneur ou réaliser par eux-mêmes les travaux de rénovation ont aussi un impact[27]. Les caractéristiques et déterminants des investissements en rénovation des différentes régions de l'APCHQ sont examinés ci-après.

[27] L'âge, le niveau d'éducation, l'occupation du résident (travailleur manuel ou non), la situation (au travail, retraité, ou sans emploi), le nombre et l'âge des enfants et le nombre d'adultes dans le ménage, le nombre d'années d'habitations dans la résidence, la possibilité de déménager dans les années à venir sont autant de facteurs pouvant avoir une influence sur les décisions et les montants consacrés aux travaux de rénovation. L'étude suivante présente cette question en détail : « Analyse multivariée de la rénovation résidentielle au Québec : rapport final / par Julie Turcotte ; sous la direction de Claude Montmarquette, Marcel Dagenais ; [étude réalisée à la demande de la Société d'habitation du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement]. » Montréal : Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations CIRANO, [janvier 2000]. http://www.habitation.gouv.qc.ca/centredoc/pubSHQ/0000021136.pdf

En utilisant les données d'investissement en rénovation au niveau des régions de l'APCHQ ainsi que les caractéristiques de ces régions en matière de revenu des ménages, de l'état du parc de logements et des besoins de réparations, il est possible d'examiner comment se distinguent les différentes régions de l'APCHQ.

Le Tableau 16 présente les données qui serviront de base de comparaison, soit les investissements par logement, le revenu médian des ménages, l'âge moyen et les besoins de réparations du parc de logements au niveau des régions de l'APCHQ pour le total des modes d'occupation des logements. Il indique également le nombre de membres de l'APCHQ[28].

Tableau 16
Investissements en rénovation, revenu des ménages, âge du parc de logements et besoins de réparations, régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions de l'APCHQ		Investissements en rénovation ($ par unité)	Âge moyen du parc de logements (années)	Besoins de réparation % du parc de logements	Nombre de membres APCHQ
1	Bois-Francs	2 050	42,4	29,0 %	420
2	Outaouais	3 635	36,4	34,6 %	1 103
3	Lanaudière	3 226	35,1	29,1 %	1 636
4	Montréal métropolitain	3 569	43,0	32,9 %	4 626
5	Abitibi	2 225	41,9	42,5 %	147
6	Québec	3 022	41,2	30,1 %	2 466
7	Saguenay	2 582	42,7	28,5 %	418
8	Estrie	2 977	41,3	29,6 %	1 003
9	Beauce-Appalaches	2 165	46,0	30,0 %	558
10	Montérégie-Suroît	3 354	37,5	32,0 %	1 023
11	Mauricie	2 610	45,9	31,2 %	895
12	Est-du-Québec	2 264	47,4	36,6 %	599
13	Centre-du-Québec	2 355	41,0	27,7 %	477
14	Haute-Yamaska	3 301	41,1	28,6 %	919
15	Côte-Nord	2 477	41,7	41,0 %	57
16	Lac-St-Jean	2 501	42,5	27,7 %	297
Ensemble des régions		3 210	42,0	32,2 %	16 644

Sources :

Statistique Canada (février 2014). Enquête nationale auprès des ménages de 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec, Nombre d'habitations, périodes de construction et état des logements : CO-1450, Tableau 1 Dérivé du tableau CANSIM numéro 99-014-X2011026 au catalogue de Statistique Canada; Revenu des ménages : CO-1450, Tableau 3 Dérivé du tableau CANSIM numéro 99-014-X2011026 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario.

APCHQ (2014). Portrait régional de la rénovation au Québec 2010-2013, tableaux 6, 7 et 15, Montréal, Québec.

APCHQ (2014). Données administratives, Montréal, Québec.

Calculs réalisés par l'APCHQ.

[28] L'annexe 7 de ce document présente les données et des graphiques avec les investissements en rénovation par habitation, l'âge du parc de logements et les besoins de réparations pour les logements occupés par leurs propriétaires ainsi que les logements locatifs.

Le revenu des ménages

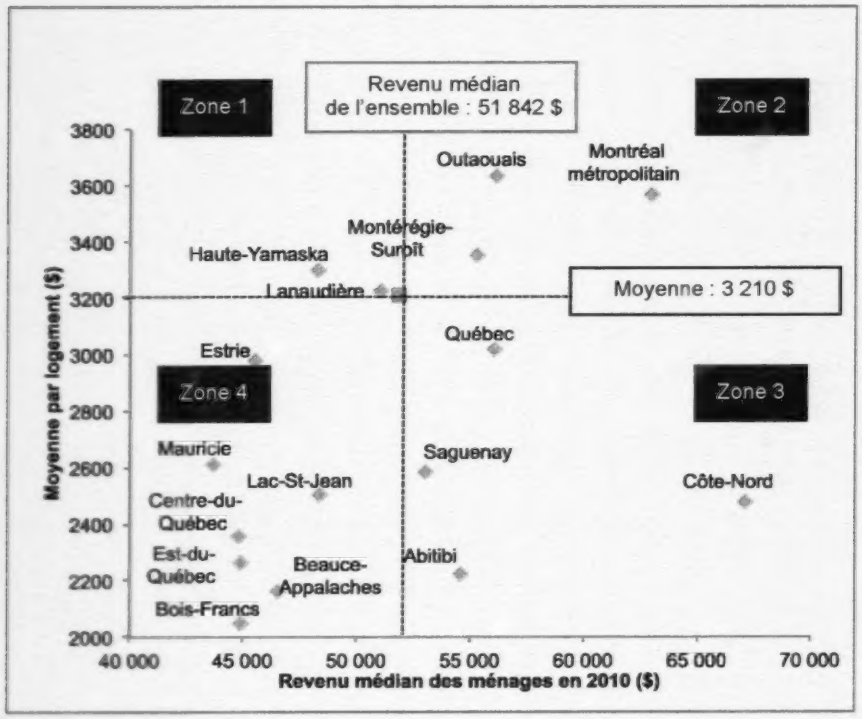
Le Graphique 3 ci-dessous illustre les investissements en rénovation par habitation et le revenu des ménages pour les régions de l'APCHQ. On y constate que les régions de l'APCHQ se situent dans l'une des quatre zones suivantes :

Dans la Zone 1, le revenu médian des ménages de ces régions est inférieur à 51 842 $ (le revenu médian de l'ensemble des ménages) et les investissements en rénovation par habitation (ou logement) dépassent 3 210 $ par unité (la moyenne de l'ensemble des régions).

Dans cette zone, se trouvent deux régions de l'APCHQ, soit la Haute-Yamaska (avec des investissements de 3 301 $ en rénovation par unité et un revenu médian de 48 263 $ par ménage) et Lanaudière (avec des investissements de 3 226 $ en rénovation par unité et un revenu médian de 51 051 $ par ménage) qui se situent très près de la moyenne de l'ensemble des régions.

Pour les rénovateurs, cette zone peut être qualifiée comme étant un marché porteur où les ménages et propriétaires d'immeubles réalisent davantage d'investissements en rénovation que le niveau attendu, compte tenu du niveau de revenu et d'une capacité de payer relativement plus faible que l'ensemble des régions. Du point de vue de l'industrie, il importe de noter que 2 555 entreprises membres de l'APCHQ (ou 15 % du total des 16 644 membres actifs de l'APCHQ) œuvrent dans ce marché.

Graphique 3
Investissement en rénovation et revenu des ménages, tous les logements, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013



Source : Calculs réalisés par l'APCHQ.

Dans la Zone 2, les revenus médians sont supérieurs à 51 842 $ (le revenu médian de l'ensemble des ménages) et les investissements en rénovation par d'habitation dépassent 3 210 $ par unité (la moyenne de l'ensemble des régions).

Dans cette zone se trouvent trois régions de l'APCHQ, soit Montréal métropolitain, Montérégie-Suroît et l'Outaouais (avec des investissements en rénovation de 3 569 $, 3 354 $ et 3 653 $ et des revenus médians de 62 978 $, 55 290 $ et 56 096 $, respectivement), qui se situent au-dessus de l'ensemble de régions.

Du point de vue des rénovateurs, on peut qualifier cette zone comme présentant un marché mature, des investissements plus élevés que dans l'ensemble des régions sont observés dans une région avec des revenus et une capacité de payer relativement plus élevés. Du point de vue de l'industrie, il importe de noter que 6 752 entreprises membres de l'APCHQ (ou 40 % du total des 16 644 membres actifs de l'APCHQ) œuvrent dans ce marché.

Dans la Zone 3, les revenus médians sont supérieurs à 51 842 $ (le revenu médian de l'ensemble des ménages) et les investissements en rénovation par habitation sont inférieurs à 3 210 $ par unité (la moyenne de l'ensemble des régions).

Dans cette zone, se trouvent quatre régions de l'APCHQ, soit Québec, le Saguenay, l'Abitibi, et la Côte-Nord (avec des investissements en rénovation de 3 022 $, 2 582 $, 2 225 $ et 2 477 $, respectivement), qui se situent sous le niveau d'investissement moyen par habitation de l'ensemble des revenus médians (56 058 $, 53 013 $, 54 600 $ et 67 094 $, respectivement) et qui dépassent le revenu médian de l'ensemble des ménages.

Du point de vue des rénovateurs, on peut qualifier cette zone comme un marché potentiel caractérisé par le sous-investissement en rénovation tel que mesuré par les investissements par habitation. Les revenus plus élevés des ménages observés dans cette zone pourraient présager d'occasions de développement de marché se présentant et potentiellement inciter les rénovateurs à intensifier les investissements en rénovation de leur clientèle, bref prendre davantage soin du patrimoine bâti. Notons que 3 088 entreprises membres de l'APCHQ (ou 19 % du total des 16 644 membres actifs de l'APCHQ) œuvrent dans ce marché.

Dans la Zone 4, les revenus médians des ménages de ces régions sont inférieurs à 51 842 $ (le revenu médian de l'ensemble des ménages) et les investissements en rénovation par habitation sont inférieurs à 3 210 $ par logement (la moyenne de l'ensemble des régions).

Dans cette zone se trouvent sept régions APCHQ, soit les Bois-Francs, la Beauce-Appalaches, l'Est-du-Québec, le Centre-du-Québec, le Lac-Saint-Jean, la Mauricie et l'Estrie. Les revenus médians de ces régions varient entre 43 685 $ et 48 370 $, c'est-à-dire nettement sous le revenu médian de l'ensemble des ménages, et les investissements en rénovation par habitation varient entre 2 050 $ et 2 977 $, aussi sous le niveau d'investissements moyen de 3 210 $.

Du point de vue des rénovateurs, des investissements sous la moyenne ainsi que des niveaux de revenus inférieurs à l'ensemble des régions constituent un défi dans ce marché à risque. L'intensité des investissements, l'étendue des travaux et l'attention portée au patrimoine bâti sont limitées par la capacité de payer des ménages. Une offre adaptée aux réalités de ces marchés régionaux peut constituer la clé de la réussite des entrepreneurs. Finalement, notons que 4 249 entreprises membres de l'APCHQ (ou 26 % du total des 16 644 membres actifs de l'APCHQ) œuvrent dans ce marché.

L'âge du parc de logements

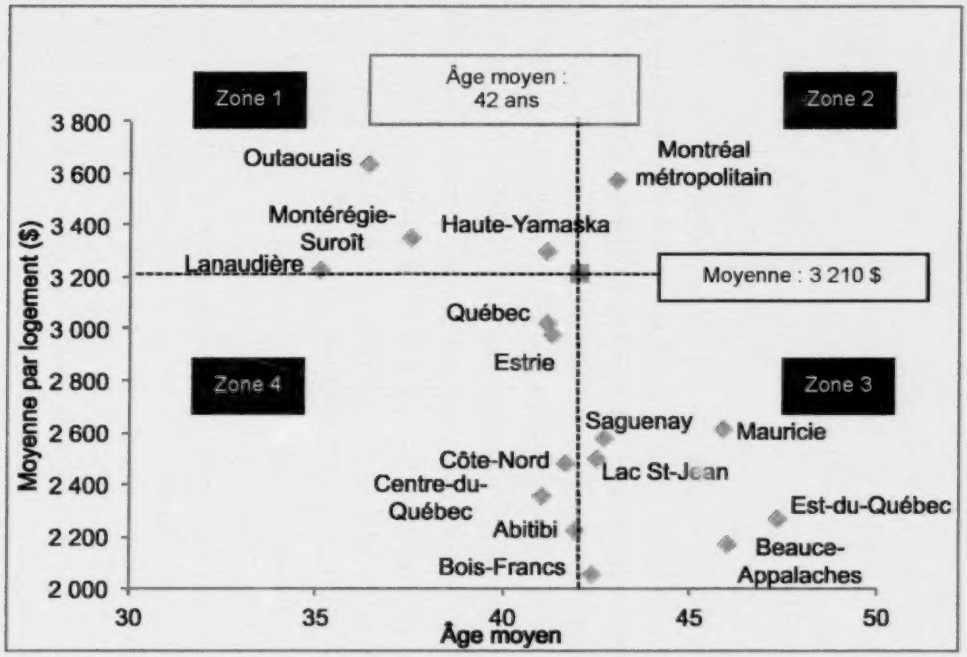
Le Graphique 4 ci-dessous illustre les investissements en rénovation par habitation et l'âge du parc de logements pour les régions de l'APCHQ. En examinant le Graphique 4, tout comme le Graphique 3, on constate que les régions de l'APCHQ se situent dans l'une des quatre zones suivantes :

Dans la Zone 1, l'âge du parc de logements est inférieur à 42 ans (l'âge moyen du parc de logements de l'ensemble des régions) et les investissements en rénovation par habitation (ou logement) dépassent 3 210 $ par unité (la moyenne de l'ensemble des régions).

Dans cette zone se trouvent quatre régions APCHQ, soit l'Outaouais, la Haute-Yamaska, la Montérégie-Suroît et Lanaudière avec des investissements (variant de 3 226 $ à 3 635 $ par habitation) qui se situent au-dessus de la moyenne de l'ensemble des régions. Toutefois, le parc de logements de ces régions (dont l'âge varie entre 31 et 41 ans) est plus jeune que l'âge moyen du parc de l'ensemble des régions.

Pour les rénovateurs, on peut qualifier cette zone comme étant un marché porteur avec un niveau d'investissements en rénovation supérieur au niveau attendu compte tenu d'un parc plus jeune que la moyenne de l'ensemble des régions. Les investissements étant plus élevés laissent peut-être présager d'un souci accru de prendre soin du bâti existant. Du point de vue de l'industrie, il importe de noter que 4 681 entreprises membres de l'APCHQ (ou 28 % du total des 16 644 membres actifs de l'APCHQ) œuvrent dans de telles conditions de marché.

Graphique 4
Investissement en rénovation et âge moyen du parc, tous les logements, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013



Source : Calculs réalisés par l'APCHQ.

Dans la Zone 2, l'âge du parc de logements est supérieur à 42 ans (l'âge moyen du parc de logements de l'ensemble des régions) et les investissements en rénovation par habitation (ou logement) dépassent 3 210 $ par unité (la moyenne de l'ensemble des régions).

Dans cette zone se trouve la région APCHQ du Montréal métropolitain avec un parc de logements âgé de 43 ans (supérieur à l'âge moyen du parc de l'ensemble des régions) et avec des investissements en rénovation de 3 569 $ par habitation, au-dessus de la moyenne de l'ensemble des régions.

Du point de vue des rénovateurs, on peut qualifier cette zone comme présentant un marché mature, puisqu'un parc plus âgé justifie ou requiert des investissements plus élevés que dans les régions où le parc est moins âgé. Du point de vue de l'industrie, il importe de noter que 4 626 entreprises membres de l'APCHQ de la région du Montréal métropolitain (ou 28 % du total des 16 644 membres actifs de l'APCHQ) œuvrent dans un tel marché.

Dans la Zone 3, l'âge du parc de logements est supérieur à 42 ans (l'âge moyen du parc de logements de l'ensemble des régions) et les investissements en rénovation par habitation sont inférieurs à 3 210 $ par unité (la moyenne de l'ensemble des régions).

Dans cette zone, se trouvent six régions de l'APCHQ, soit la Mauricie, l'Est-du-Québec, la Beauce-Appalaches, le Lac-Saint-Jean, les Bois-Francs et le Saguenay, avec un parc de logements plus âgé que la moyenne (de 42,4 à 47,4 ans) et des investissements en rénovation, variant de 2 050 $ à 2 610 $ par unité, qui se situent sous le niveau d'investissement moyen de l'ensemble des régions.

Du point de vue des rénovateurs, compte tenu d'un parc de logements plus âgé que la moyenne, cette zone peut être qualifiée de marché potentiel caractérisé par le sous-investissement en rénovation tel que mesuré par les investissements par habitation. Un parc plus âgé pourrait constituer une occasion de développer le marché ou intensifier les investissements en rénovation, bref prendre davantage soin du patrimoine bâti. Notons que 3 187 entreprises membres de l'APCHQ situées dans ces six régions (ou 19 % du total des 16 644 membres actifs de l'APCHQ) œuvrent dans un tel marché.

Dans la Zone 4, l'âge du parc de logements est inférieur à 42 ans (l'âge moyen du parc de logements de l'ensemble des régions) et les investissements en rénovation par habitation sont inférieurs à 3 210 $ par unité (la moyenne de l'ensemble des régions).

Dans cette zone se trouvent cinq régions de l'APCHQ, soit l'Abitibi, le Centre-du-Québec, la Côte-Nord, l'Estrie et Québec. L'âge du parc dans ces régions (41 ans à 41,9 ans) se situe légèrement sous l'âge moyen du parc de l'ensemble des régions et les investissements en rénovation par habitation varient entre 2 225 $ et 3 022 $, aussi sous la moyenne de 3 210 $.

Du point de vue, des rénovateurs cette zone représente le plus grand défi; un parc relativement plus jeune et des investissements sous la moyenne constituent un marché à risque. L'intensité des investissements, l'étendue des travaux et le niveau d'attention porté au patrimoine bâti ne correspondent pas aux besoins d'un parc plus âgé. Une offre adaptée aux réalités de ces marchés régionaux peut constituer la clé de la réussite des entrepreneurs. Finalement, notons que 4 150 entreprises membres de l'APCHQ (ou 25 % du total des 16 644 membres actifs de l'APCHQ) œuvrent dans ce marché.

Le Graphique 5 ci-dessous illustre les investissements en rénovation par unité et les besoins de réparations du parc de logements des régions de l'APCHQ.

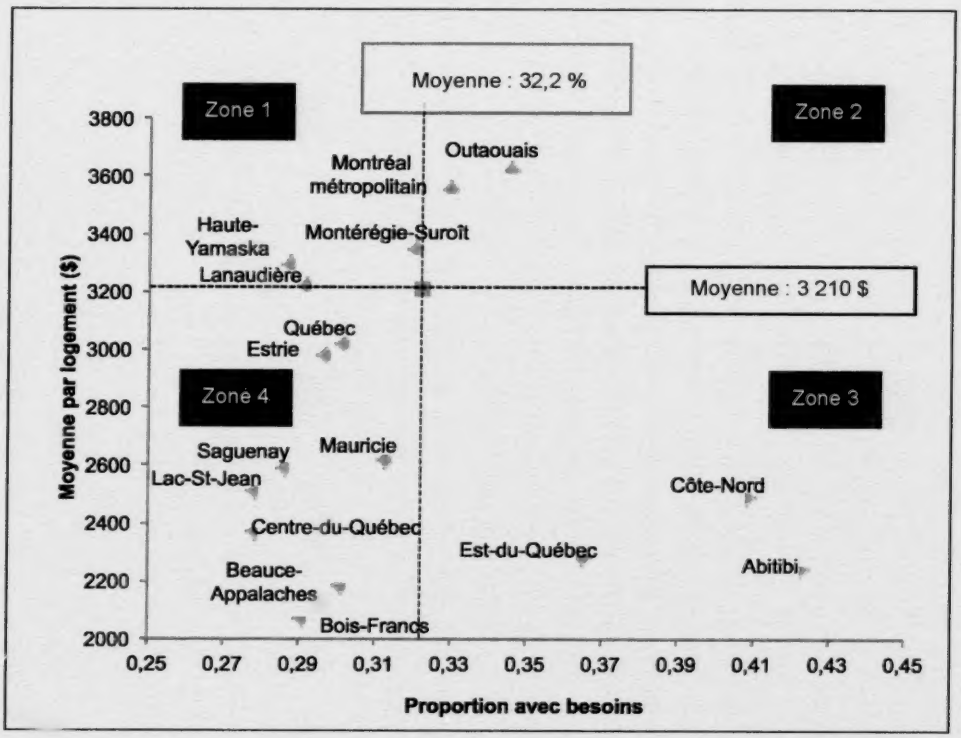
En examinant le Graphique 5, on constate que les régions de l'APCHQ se situent dans l'une des quatre zones suivantes :

Dans la Zone 1, les régions ont un parc de logements dont les besoins de réparations se situent sous la moyenne de 32,2 % des logements présentant des besoins de réparations, soit un parc avec des besoins moins élevés que la moyenne de l'ensemble des régions, et les investissements en rénovation par habitation (ou logement) dépassent 3 210 $ par unité (la moyenne de l'ensemble des régions).

Dans cette zone se trouvent trois régions APCHQ, soit la Haute-Yamaska, la Montérégie-Suroît et Lanaudière, avec des investissements (variant de 3 226 $ à 3 354 $ par habitation) qui se situent au-dessus de la moyenne de l'ensemble des régions. Toutefois, la proportion du parc de logements de ces régions ayant besoin de réparation varie entre 29 % et 32 %, ce qui indique que le parc est relativement en meilleur état que de l'ensemble des régions.

Pour les rénovateurs, on peut qualifier cette zone comme un marché avec un niveau d'investissements en rénovation légèrement supérieur au niveau attendu compte tenu d'un parc en meilleur état que l'ensemble des régions. Les investissements étant plus élevés laissent peut-être supposer d'un souci accru de prendre soin du bâti existant ou encore d'un marché porteur où les besoins sont devancés. En d'autres termes, à besoins moindres, les investissements sont plus élevés. Du point de vue de l'industrie, il importe de noter que 3 578 entreprises membres de l'APCHQ (ou 21,5 % du total des 16 644 membres actifs de l'APCHQ) œuvrent dans de telles conditions de marché.

Graphique 5
Investissement en rénovation et besoins de réparations, tous les logements, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013



Source : Calculs réalisés par l'APCHQ.

Dans la Zone 2, les régions ont un parc de logements ayant des besoins de réparations plus grands que 32,2 % (la moyenne de l'ensemble des régions) et les investissements en rénovation par habitation (ou logement) dépassent 3 210 $ par unité (la moyenne de l'ensemble des régions).

Dans cette zone se trouvent les régions de l'Outaouais et du Montréal métropolitain dont, respectivement, 35 % et 33 % de leur parc de logements comportent des besoins de réparations, soit des proportions dépassant le taux moyen de 32,2 % pour l'ensemble des régions. Les investissements en rénovation par habitation y sont de 3 635 $ et 3 569 $, respectivement, soit au-dessus de la moyenne de l'ensemble des régions de 3 210 $.

Du point de vue des rénovateurs, on peut qualifier cette zone comme présentant un marché mature, un parc avec davantage de besoins ou nécessitant des investissements plus élevés que dans les régions où le parc a des besoins de réparations plus faibles. Du point de vue de l'industrie, il importe de noter que 5 729 entreprises membres de l'APCHQ (ou 34 % du total des 16 644 membres actifs de l'APCHQ) œuvrent dans un tel marché.

Dans la Zone 3, les régions ont un parc de logements ayant des besoins de réparations au-delà de 32,2 % (la moyenne de l'ensemble des régions) et des investissements en rénovation par habitation inférieurs à 3 210 $ par unité (la moyenne de l'ensemble des régions).

Dans cette zone, se trouvent trois régions de l'APCHQ, soit l'Abitibi, la Côte-Nord et l'Est-du-Québec, avec des parcs de logements présentant des besoins de réparations plus élevés que la moyenne (avec des proportions de 42 %, 41 % et 37 %, respectivement) et des investissements en rénovation par habitation de 2 225 , 2 477 $ et 2 264 $, respectivement, se situant sous le niveau d'investissement moyen de l'ensemble des régions.

Du point de vue des rénovateurs, compte tenu d'un parc de logements présentant davantage de besoins que la moyenne, cette zone présente une marché à risque caractérisé par le sous-investissement en rénovation tel que mesuré par les investissements par habitation. Un parc présentant davantage de besoins pourrait représenter une occasion de développer le marché ou intensifier les investissements en rénovation, bref prendre davantage soin du patrimoine bâti. Un tel marché pourrait constituer une zone privilégiée d'intervention dans le cadre d'un programme d'aide gouvernementale. Notons que 803 entreprises membres de l'APCHQ situées dans ces trois régions (ou 5 % du total des 16 644 membres actifs de l'APCHQ) œuvrent dans un tel marché.

Dans la Zone 4, les besoins de réparations sont inférieurs à 32,2 %, soit la moyenne de l'ensemble des régions, et les investissements en rénovation par habitation sont inférieurs à 3 210 $ par unité (la moyenne de l'ensemble des régions).

Dans cette zone se trouvent huit régions de l'APCHQ, soit l'Estrie, Québec, la Mauricie, le Saguenay, le Lac-Saint-Jean, le Centre-du-Québec, la Beauce-Appalaches et les Bois-Francs. La proportion du parc de logements dans ces régions varie entre 28 % et 31 %, se situant sous la moyenne de l'ensemble des régions, et les investissements en rénovation par habitation varient entre 2 050 $ et 3 022 $, aussi sous la moyenne de 3 210 $.

Du point de vue des rénovateurs, cette zone représente le plus grand défi : un parc en meilleur état, présentant de plus faibles besoins de réparations et des investissements sous la moyenne. L'intensité des investissements, l'étendue des travaux et le niveau d'attention porté au patrimoine bâti correspondent au peu de besoins de réparations dans ces régions, et ce marché pourrait être présenté comme nécessitant des efforts de sensibilisation pour maintenir le parc en bon état. Les investissements moins élevés aujourd'hui s'expliquent peut-être par une attention accrue portée aux logements. Une offre adaptée aux réalités de ces marchés régionaux peut constituer la clé de la réussite des entrepreneurs. Finalement, notons que 6 534 entreprises membres de l'APCHQ (ou 39 % du total des 16 644 membres actifs de l'APCHQ) œuvrent dans ce marché.

6) Conclusion

Un élément essentiel à noter est la mise en place de programmes de crédit d'impôt provinciaux visant les activités de rénovation, c'est-à-dire les crédits d'impôt ÉcoRénov et LogiRénov.

Crédit ÉcoRénov

Le 7 octobre dernier, le gouvernement du Québec a fait l'annonce de sa Politique économique – Priorité emplois, dans laquelle une mesure pertinente pour le secteur de l'habitation a été dévoilée, soit le crédit ÉcoRénov. Il s'agit d'un crédit d'impôt remboursable de 20 % visant à encourager la rénovation écoresponsable et qui constitue pour le gouvernement un moyen efficace d'atteindre ses objectifs en matière de protection de l'environnement, en soutenant l'emploi dans le secteur de la rénovation afin de stimuler l'économie à court terme.

- **Coût et impact :** Le gouvernement évalue que le coût total de ce crédit s'élèvera à 100 M$ et que des investissements de 540 M$ seront soutenus. Selon les prévisions, 23 000 ménages se prévaudront de ce crédit qui représente une aide fiscale moyenne de 4 000 $ pour des projets de rénovation, avec une valeur moyenne approchant 23 500 $.
- **Clientèle et durée :** Le nouveau crédit d'impôt remboursable ÉcoRénov est offert aux particuliers qui feront exécuter par un entrepreneur qualifié des travaux de rénovation verte sur une habitation qui constitue une résidence (principale ou secondaire), et ce, au cours des douze prochains mois. Le crédit d'impôt remboursable est en vigueur depuis le 8 octobre 2013 et s'appliquera aux travaux réalisés au terme d'une entente conclue au plus tard le 31 octobre 2014.
- **Modalités :** Le crédit permet le remboursement de 20 % des dépenses admissibles supérieures à 2 500 $ pour des travaux reconnus (seules les sommes au-delà des premiers 2 500 $ en dépenses admissibles sont prises en compte dans le calcul du crédit de 20 %). La valeur maximale du crédit d'impôt est de 10 000 $ et sera atteinte avec un montant de dépenses admissibles de 52 500 $ (en tenant compte du plancher de 2 500 $).

Crédit LogiRénov

Le 24 avril 2014, le gouvernement du Québec a annoncé la mise en place du crédit d'impôt LogiRénov, qui est un crédit d'impôt remboursable de 20 % pour la rénovation résidentielle. LogiRénov a été instauré de manière temporaire et vise à favoriser la relance économique tout en améliorant la qualité de vie des familles québécoises.

- **Coût et impact :** Le coût total du crédit est évalué à 330 M$ et 220 000 ménages devraient en bénéficier. Selon les prévisions, les ménages réaliseront des travaux d'une valeur moyenne de 13 500 $ et le crédit d'impôt moyen est estimé à 1 500 $. L'impact économique de cette mesure est estimé à près de 3 G$ et plus de 20 000 emplois seront soutenus dans le secteur de la rénovation.
- **Clientèle et durée :** Le nouveau crédit d'impôt est offert aux particuliers qui feront exécuter des travaux reconnus de rénovation par un entrepreneur à leur lieu principal de résidence. Le crédit LogiRénov ne peut être réclamé que pour les années d'imposition 2014 et 2015. Le crédit d'impôt remboursable s'applique aux travaux réalisés en vertu d'une entente conclue après le 24 avril 2014 et avant le 1er juillet 2015. Les travaux doivent être effectués (factures payées) avant le 1er janvier 2016 pour être considérés admissibles.
- **Modalités :** Le crédit permet le remboursement de 20 % des dépenses supérieures à 3 000 $ pour des travaux de rénovation reconnus. En d'autres termes, seules les dépenses admissibles dépassant 3 000 $ sont prises en compte dans le calcul du crédit de 20 %. La valeur maximale du crédit d'impôt est de 2 500 $ et sera atteinte avec un montant de dépenses admissibles de 15 500 $ (en tenant compte du montant de dépenses de 3 000 $).

Impacts prévus des programmes de crédit d'impôt du Québec

Crédit ÉcoRénov	Crédit LogiRénov
- 23 000 ménages : 1,1 % des propriétaires	- 220 000 ménages : 11 % des propriétaires
- Crédit moyen : 4 000 $	- Crédit moyen : 1 500 $
- Travaux moyens (estimés) : 24 400 $	- ravaux moyens (estimés) : 13 500 $
- Montant total des crédits : 96,5 M$	- Montant total des crédits : 330 M$
- Estimation des travaux effectués : 540 M$	- Estimation des travaux effectués : 3 G$
- 3 % des travaux de rénovation et entretien en 2014	- Programme pour 2014 et 2015, environ 7- 10 % année

Sources :

Ministère de l'Économie, de l'Innovation et des Exportations (octobre 2013). Politique économique du Québec – Priorité emploi, ISBN : 978-2-550-69027-6, Québec, Québec. http://www.economie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/publications/administratives/politiques/politique_economique.pdf (publication téléchargée en octobre 2013).

Ministère des finances du Québec (avril 2014). Bulletin d'information 2014-6, « Instauration du crédit d'impôt logirénov pour la rénovation résidentielle », Publication BULFR_2014-6-f-b , Québec, Québec. http://www.finances.gouv.qc.ca/documents/bulletins/fr/BULFR_2014-6-f-b.pdf (publication téléchargée en avril 2014).

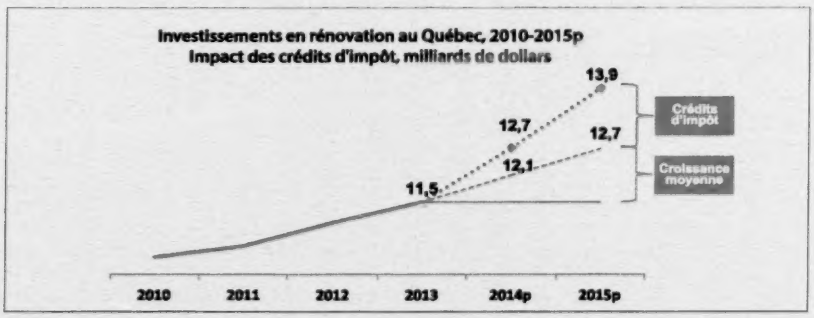
Impact des crédits d'impôt à la rénovation

L'introduction de ces deux mesures fiscales, dont l'impact total en 2014 et 2015 est estimé à environ 3,5 G$ ou environ 15 % par année de travaux additionnels (par rapport à la valeur totale des activités de rénovation)[29]. L'impact de ces mesures fiscales ajoutera à la croissance annuelle moyenne d'environ 4,8 % depuis 2006. Ainsi, ces mesures fiscales pourraient ajouter environ 5 % à la croissance annuelle des activités de rénovation.

Selon un sondage réalisé par l'APCHQ au printemps 2014, le crédit LogiRénov devrait contribuer à augmenter le chiffre d'affaires des rénovateurs[30]. Ainsi, 17 % des rénovateurs ont déjà noté un impact et près de 70 % des rénovateurs anticipent un impact positif sur leur chiffre d'affaires : 53 % des répondants s'attendent à une augmentation variant entre 5 % et 10 %; 9 % s'attendent à une augmentation variant entre 10 % et 15 %; et 7 % s'attendent à une augmentation variant entre 15 % et 20 %.

L'APCHQ s'attend à une croissance totale du marché de la rénovation au Québec de 10 % en 2014 et de 10 % en 2015. Ainsi, les investissements en rénovation, qui s'élevaient à 11,5 G$ en 2013, devraient atteindre 12,7 G$ en 2014 et 13,9 G$ en 2015. L'Annexe 5 de ce document illustre la répartition régionale d'un impact de 1 G$ sur les activités des territoires des associations régionales de l'APCHQ.

Graphique 6



Sources :

STATISTIQUE CANADA (2014). Tableau 026-0009 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : juin 2014)

STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : juin 2014).

Prévisions réalisés par l'APCHQ.

En ce qui concerne les dépenses en entretien et réparation, l'APCHQ prévoit qu'en 2014 et 2015, la croissance devrait aussi se poursuivre à un taux de 3 %, un rythme s'approchant de la moyenne de 3,4 % observée entre 2006 et 2012. Ainsi, en 2013, les dépenses en entretien et réparation devraient avoir augmenté de 1,5 % pour atteindre 3,7 G$, et augmenter de 2,5 % en 2014 pour atteindre 3,8 G$. Manifestement, l'augmentation de l'activité dans le secteur de la rénovation contribuera à la prospérité du secteur de l'habitation.

Une estimation plus prudente de l'impact de ces crédits d'impôt sur le marché de la rénovation serait de l'ordre d'environ 10 % en 2014 et d'environ 10 % en 2015, soit environ 1 G$ en activité additionnelle sur le marché de la rénovation. En utilisant les données présentant la répartition régionale du crédit d'impôt pour la rénovation résidentielle de 2009 ainsi que la répartition régionale des investissements en rénovation, il est possible d'estimer l'impact combiné des crédits d'impôt ÉcoRénov et LogiRénov sur les niveaux d'activité de rénovation des régions de l'APCHQ[31].

---

[29] Il est à noter que les territoires de Lanaudière et de la Mauricie ont été fusionnés et sont représentés par une seule association régionale; les données sont toutefois présentées distinctement pour ces deux territoires.

[30] L'APCHQ avait d'ailleurs déploré cette décision dans un communiqué de presse, le 16 juillet 2014 : « Fin des programmes de subvention en matière d'habitation à Montréal - Selon l'APCHQ, il s'agit d'une décision décevante et incohérente. » http://www.apchq.com/montreal/fr/tous-les-communiques.html_fin-des-programmes-de-subvention-en-matiere-d-habitation-a-montreal16-07-201.html

[31] L'Annexe 8 de ce document présente les données de cette répartition régionale.

Le Tableau 17 présente une estimation de la répartition régionale d'un montant additionnel de 1 G$ en activités de rénovation ainsi que l'impact sur chacune des régions de l'APCHQ. Bien que l'impact sur l'ensemble des activités s'élève à 9,2 %, l'effet varie d'une région à l'autre.

L'impact sur les activités de rénovation le plus élevé serait observé dans les régions APCHQ de la Haute-Yamaska, des Bois-Francs, du Centre-du-Québec, de Québec et de la Montérégie-Suroît, avec des hausses d'activité variant entre 10,3 % et 20,7 %, selon la région.

L'impact sur les activités avoisinant l'impact moyen de 9,2 %, prévu pour l'ensemble des régions, serait observé dans les régions APCHQ du Saguenay, de l'Est-du-Québec, de Lanaudière, de l'Estrie et de la Mauricie, avec des hausses d'activités variant entre 9,3 % et 9,8 %, selon la région.

L'impact sur les régions se situant sous l'impact moyen de 9,2 % serait observé dans les régions APCHQ de la Côte-Nord, de la Beauce-Appalaches, de l'Abitibi, de l'Outaouais et du Montréal métropolitain.

Tableau 17
Illustration de la répartition régionale d'activités de rénovation additionnelles de 1 G$, impact prévu pour les régions de l'APCHQ, 2014-2015

Régions de l'APCHQ	Répartition régionale		Impact sur les activités	
	(M $)	(%)	(%)	rang
1 Bois-Francs	9,2	0,9 %	12,4 %	2
2 Outaouais	58,4	5,8 %	8,5 %	15
3 Lanaudière	47,8	4,8 %	9,7 %	8
4 Montréal métropolitain	453,4	45,3 %	8,0 %	16
5 Abitibi	14,8	1,5 %	8,8 %	14
6 Québec	132,1	13,2 %	10,3 %	4
7 Saguenay	18,5	1,8 %	9,8 %	6
8 Estrie	33,1	3,3 %	9,5 %	10
9 Beauce-Appalaches	17,2	1,7 %	8,8 %	13
10 Montérégie-Suroît	42,7	4,3 %	10,3 %	5
11 Mauricie	33,0	3,3 %	9,3 %	11
12 Est-du-Québec	28,5	2,8 %	9,7 %	7
13 Centre-du-Québec	16,1	1,6 %	11,3 %	3
14 Haute-Yamaska	75,5	7,5 %	20,7 %	1
15 Côte-Nord	8,7	0,9 %	8,8 %	12
16 Lac-St-Jean	11,2	1,1 %	9,6 %	9
Ensemble des régions	1 000	100 %	9,2 %	
Légende : Positions 1 à 5	Positions 6 à 10		Positions 11 à 16	

Note : La répartition régionale du montant est obtenue en utilisant la répartition régionale des montants du crédit d'impôt pour la rénovation résidentielle de 2009 (avec une pondération de 30 %) ainsi que la répartition régionale moyenne des investissements en rénovation pour la période 2010-2013 (avec une pondération de 70 %).

Source : Revenu Québec (2013). Statistiques mensuelles des contribuables et des mandataires septembre 2013, Québec, Québec. Calculs réalisés par l'APCHQ.

Annexe 1

Tableau A1

Secteur de l'habitation au Québec : investissements et dépenses, 2000-2013

Année	Investissements et dépenses milliards de dollars					Proportion du total				Croissance annuelle				
	Construction de logements neufs	Rénovations	Entretien et réparation	Autres	Total	Construction de logements neufs	Rénovation	Entretien et réparation	Autres	Construction de logements neufs	Rénovation	Entretien et réparation	Autres	Total
2000	2,825	4,169	1,510	0,683	9,187	31 %	45 %	16 %	7 %	17 %	24 %	21 %	24 %	21 %
2001	3,313	5,163	1,826	0,849	11,151	30 %	46 %	16 %	8 %	57 %	11 %	10 %	39 %	27 %
2002	5,301	5,712	2,014	1,179	14,107	37 %	40 %	14 %	8 %	21 %	7 %	12 %	25 %	14 %
2003	6,262	6,116	2,286	1,474	16,136	39 %	38 %	14 %	9 %	29 %	11 %	10 %	32 %	20 %
2004	8,101	6,775	2,487	1,939	19,302	42 %	35 %	13 %	10 %	-4 %	11 %	10 %	-7 %	3 %
2005	7,814	7,526	2,739	1,800	19,879	39 %	38 %	14 %	9 %	-4 %	12 %	8 %	4 %	4 %
2006	7,471	8,406	2,957	1,878	20,712	36 %	41 %	14 %	9 %	9 %	9 %	8 %	3 %	6 %
2007	8,120	9,189	3,183	1,934	22,426	36 %	41 %	14 %	9 %	-2 %	5 %	6 %	5 %	3 %
2008	7,985	9,689	3,386	2,031	23,091	35 %	42 %	15 %	9 %	-6 %	5 %	5 %	-6 %	0 %
2009	7,506	10,169	3,557	1,916	23,169	32 %	44 %	15 %	8 %	24 %	2 %	-1 %	20 %	10 %
2010	9,280	10,362	3,508	2,291	25,438	36 %	41 %	14 %	9 %	-3 %	2 %	1 %	4 %	0 %
2011	9,009	10,802	3,536	2,377	25,523	35 %	42 %	14 %	9 %	4 %	5 %	2 %	4 %	4 %
2012	9,388	11,109	3,804	2,484	26,565	35 %	42 %	14 %	9 %	-14 %	4 %	3 %	-3 %	-3 %
2013	8,104	11,525	3,712	2,382	25,723	32 %	45 %	14 %	9 %					
					Moyenne	35 %	41 %	14 %	9 %	9,9 %	8,3 %	7,3 %	11,0 %	8,6 %
					Écart-type	3,3 %	2,9 %	1,0 %	0,7 %	18,5 %	5,8 %	5,8 %	14,4 %	8,9 %

Notes :

La construction de logements neufs est constituée des investissements en construction résidentielle neuve, qui comprend l'investissement associé aux logements individuels, maisons jumelées, maisons en rangée, appartements, chalets, maisons mobiles et unités additionnelles de logements créées à partir d'anciens immeubles non résidentiels ou d'autres types d'immeubles résidentiels (transformations).

La rénovation est constituée des investissements en rénovation, soit des améliorations et des modifications apportées à des logements existants.

L'entretien et la réparation est constitué de la somme des dépenses faites par les propriétaires occupants et les dépenses des propriétaires, bailleurs et locataires.

La composante «Autres» est constituée des coûts d'acquisition, ce qui désigne la valeur des services reliés à l'acquisition de logements neufs. Ces coûts comprennent la taxe de vente, les frais de développement de terrain et les services, ainsi que les frais d'étude de dossier pour fins d'assurance hypothécaire et la prime s'y rattachant.

Sources :

Statistique Canada (2014). Tableau 026-0009 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : 16 juin 2014)

Statistique Canada. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. (site consulté : 16 juin 2014).

Annexe 2

Tableau A2-1

Impact économique de la construction d'habitations neuves au Québec en 2013[32]

	Effets directs	Effets indirects		Effets totaux
		Premiers fournisseurs	Autres fournisseurs	
	années-personnes de 2013			
Main-d'œuvre				
Salariés	34 124	14 031	13 036	61 191
Autres travailleurs	5 470	1 190	1 384	8 044
Total	***39 594***	***15 221***	***14 420***	***69 235***
	57 %	*22 %*	*21 %*	*100 %*
	dollars de 2013			
Valeur ajoutée aux prix de base	**3 054 951 283**	**1 184 748 045**	**1 107 838 818**	**5 347 538 145**
Salaires et traitements avant impôt	**1 701 580 069**	**660 381 760**	**555 633 456**	**2 917 595 285**
Revenu net des entreprises individuelles	484 105 121	62 698 701	51 225 497	598 029 320
Autres revenus bruts avant impôt	869 266 092	461 667 584	500 979 864	1 831 913 540
Autres productions[1]	...	**75 710 481**	**22 104 274**	**97 814 755**
Subventions	-32 900 348	-13 657 216	-20 247 522	-66 805 087
Taxes indirectes	...	27 416 311	32 566 832	59 983 142
Importations	...	**1 404 234 844**	**1 260 768 204**	**2 665 003 048**
Total	3 022 050 935	2 678 452 464	2 403 030 605	8 103 534 004
	37 %	*33 %*	*30 %*	*100 %*
Revenus du gouvernement du Québec				
Dont - Impôts sur salaires et traitements	159 072 372	59 755 909	46 458 727	265 287 008
- Taxes de vente	...	239 725	4 509 843	4 749 568
- Taxes spécifiques	...	21 679 130	17 081 298	38 760 428
Revenus du gouvernement fédéral				
Dont - Impôts sur salaires et traitements	87 518 167	34 518 262	25 800 901	147 837 331
- Taxes de vente	...	45 545	4 107 011	4 152 556
- Taxes et droits d'accise	...	5 451 910	6 868 679	12 320 590
Parafiscalité[2]				
- Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP)	411 173 315	110 989 072	91 605 755	613 768 142
- Fédérale (assurance-emploi)	58 993 728	21 892 380	18 536 197	99 422 305
Total des revenus gouvernementaux et parafiscalité	**716 757 582**	**254 571 934**	**214 968 412**	**1 186 297 928**
	60 %	*21 %*	*18 %*	*100 %*

Notes :

1 Diminution des stocks et vente de biens et services de certains secteurs de la demande finale.

2 La parafiscalité comprend les contributions des employeurs et des employés.

... N'ayant pas lieu de figurer

– Valeur nulle

Source : Institut de la statistique du Québec (août 2013). Étude d'impact économique pour le Québec de dépenses d'opération liées à une production des secteurs de la construction résidentielle et de la construction (réparations) au Québec pour l'année 2013, 20130808-1-1-2009T-2013T, Québec, Québec.

[32] Impact économique pour le Québec de dépenses de fonctionnement de 8,1 G$ liées à une production du secteur de la construction résidentielle au Québec pour l'année 2013. Ce total n'inclut pas la valeur des terrains ni les taxes de vente (nettes de remboursement).

Tableau A2-2

Impact économique des activités de rénovation résidentielle au Québec en 2013[1]

	Effets directs	Effets indirects		Effets totaux
		Premiers fournisseurs	Autres fournisseurs	
	années-personnes de 2013			
Main-d'œuvre				
Salariés	62 813	15 651	13 583	92 047
Autres travailleurs	8 056	3 453	1 480	12 989
Total	***70 869***	***19 104***	***15 063***	***105 036***
	67 %	*18 %*	*14 %*	*100 %*
	dollars de 2013			
Valeur ajoutée aux prix de base	5 539 780 499	1 337 749 054	1 165 600 128	8 043 129 681
Salaires et traitements avant impôt	**2 975 156 947**	**675 608 383**	**575 649 520**	**4 225 414 850**
Revenu net des entreprises individuelles	690 714 945	91 770 562	57 737 221	840 222 728
Autres revenus bruts avant impôt	1 873 908 608	570 370 109	532 213 387	2 976 492 103
Autres productions [1]	...	**59 633 139**	**26 800 112**	**86 433 251**
Subventions	-	-6 014 047	-17 032 822	-23 046 869
Taxes indirectes	...	39 594 274	44 401 190	83 995 463
Importations	...	**1 793 753 318**	**1 541 097 138**	**3 334 850 456**
Total	5 539 780 499	3 224 715 738	2 760 865 746	11 525 361 983
	48 %	*28 %*	*24 %*	*100 %*
Revenus du gouvernement du Québec				
Dont : - Impôts sur salaires et traitements	265 313 833	57 147 660	47 935 736	370 397 229
- Taxes de vente	...	221 491	5 272 419	5 493 910
- Taxes spécifiques	...	29 831 458	24 361 737	54 193 195
Revenus du gouvernement fédéral				
Dont : - Impôts sur salaires et traitements	140 148 402	32 006 818	26 626 111	198 781 331
- Taxes de vente	...	40 082	4 026 375	4 066 457
- Taxes et droits d'accise	...	9 501 243	10 740 659	20 241 902
Parafiscalité [2]				
- Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP)	716 877 516	114 355 778	93 194 078	924 427 373
- Fédérale (assurance-emploi)	108 568 910	22 456 084	19 141 450	150 166 445
Total des revenus gouvernementaux et parafiscalité	**1 230 908 662**	**265 560 614**	**231 298 566**	**1 727 767 841**
	71 %	*15 %*	*13 %*	*100 %*

Notes :

1 Diminution des stocks et vente de biens et services de certains secteurs de la demande finale.

2 La parafiscalité comprend les contributions des employeurs et des employés.

... N'ayant pas lieu de figurer

– Valeur nulle

Source : Institut de la statistique du Québec (août 2013). Étude d'impact économique pour le Québec de dépenses d'opération liées à une production des secteurs de la construction résidentielle et de la construction (réparations) au Québec pour l'année 2013, 20130808-1-2-2009T-2013T, Québec, Québec.

[1] Impact économique pour le Québec de dépenses de fonctionnement de 11,5 G$ liées à une production du secteur de la construction résidentielle (réparation) au Québec pour l'année 2013. Chiffres adaptés de la publication Étude d'impact économique pour le Québec de dépenses d'opération liées à une production des secteurs de la construction résidentielle et de la construction (réparations) au Québec pour l'année 2013, de l'Institut de la statistique du Québec, août 2013, réalisée pour l'APCHQ. Référence : 20130808-1-1-2009T-2013T (2013T).

Annexe 3

Estimation des investissements en rénovation résidentielle

Les données nationales, provinciales et territoriales publiées par Statistique Canada pour les investissements en rénovation résidentielle sont obtenues en appliquant la méthodologie suivante[34] :

Plusieurs sources sont utilisées pour établir le niveau national, la distribution provinciale et les taux de croissance. L'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM) comporte des questions concernant les dépenses au titre des rénovations effectuées par les répondants à l'égard de leur domicile. La répartition provinciale pour le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut est fondée sur l'EDM et les permis de bâtir relatifs aux rénovations. Les rénovations effectuées par des locataires sont dérivées de l'EDM.

Les rénovations effectuées par les propriétaires d'immeubles sont obtenues en partie de l'Enquête annuelle sur les industries de services : Location et gestion de biens immobiliers (numéro d'enquête 4705). Cette enquête comporte des questions sur les dépenses des répondants au titre des améliorations et modifications à l'égard d'immeubles résidentiels loués ou loués à bail. Les rénovations de maison de villégiature sont tirées de l'EDM. L'EDM comporte des questions sur les dépenses des répondants au titre des modifications et améliorations apportées à des maisons de villégiature dont ils sont propriétaires.

Plus spécifiquement, Statistique Canada procède en deux étapes. La première étape consiste à réaliser des estimations au niveau national des investissements en rénovation à chaque trimestre.

Statistique Canada utilise trois sources de données pour estimer le total canadien des investissements :

1) La valeur de permis de bâtir pour les rénovations à partir de l'*Enquête mensuelle sur les permis de bâtir*,
2) Les ventes de matériaux de construction à partir de l'*Enquête mensuelle sur le commerce de détail*, et
3) Les ventes de matériaux de construction à partir de l'*Enquête mensuelle sur le commerce de gros*.

La deuxième étape consiste à répartir le total national au niveau provincial (et territorial). Cette distribution provinciale se base sur des ratios fournis par la Division de l'investissement, des sciences et de la technologie.

[34] STATISTIQUE CANADA : Flux et stocks de capital fixe résidentiel – Sources des données http://www23.statcan.gc.ca/imdb-bmdi/document/5016_D1_T9_V2-fra.pdf

La méthodologie permettant d'estimer la distribution provinciale (territoriale) trimestrielle du total national des investissements en rénovations se résume comme suit[35] :

Calcul de la distribution provinciale des investissements en rénovation

1) Pour chaque province, Statistique Canada calcule la part trimestrielle (PTR) des rénovations montrée par les permis de bâtir pour l'année courante.

2) Pour chaque province, Statistique Canada calcule la part du stock (PS) de logements de chaque province par rapport à l'ensemble du Canada pour l'année courante.

La part d'une province du stock de logements d'une province (PS) est calculée comme suit :

$$PS = \frac{\text{La valeur du stock de logements de la province}}{\text{La valeur du stock de logements totale pour Canada}}$$

3) Pour chaque province, Statistique Canada calcule la part des rénovations (PR) selon les permis de bâtir par rapport à l'ensemble du Canada pour l'année courante.

La part d'une province des permis de bâtir pour la rénovation (PR) est calculée comme suit :

$$PR = \frac{\text{La valeur des permis de bâtir pour la rénovation de la province}}{\text{La valeur totale du Canada des permis de bâtir pour la rénovation pour le Canada}}$$

4) Pour chaque province, Statistique Canada calcule une part pondérée (PW) qui correspond à la moyenne pondérée de PS et PR.

Statistique Canada a établi à 20 % le facteur de pondération de la valeur des permis de rénovation et à 80 % le facteur de pondération de la valeur du stock de logements dans le calcul de la part pondérée.

$$PW = (0{,}2 \times PR) + (0{,}8 \times PS)$$

Par exemple, pour un trimestre donné, si la part d'une province du total des permis de rénovation (PR) est de 15 % et la part de cette province pour le stock de logements (PS) est de 18 %, la part pondérée des investissements en rénovation de cette province se calcule comme suit :

$$PW = (0{,}2 \times PR) + (0{,}8 \times PS)$$

$$PW = (0{,}2 \times 0{,}15) + (0{,}8 \times 0{,}18) = 0{,}03 + 0{,}144 = 0{,}174$$

$$PW = 17{,}4\%$$

Ainsi, pour ce trimestre, la part du total des investissements en rénovation de cette province sera de 17,4 %.

Sources :

Les données portant sur la valeur des permis de bâtir délivrés par les municipalités canadiennes proviennent de L'Enquête mensuelle sur les permis de bâtir (questionnaire 5-4600-375 : 2010-06-28 SQC/SCT-480-60049). Tous les codes de bâtiments résidentiels (code < 400) sont inclus dans le calcul et le code pour type de travaux est 03 (modification et amélioration). Le questionnaire de collecte des données est présenté à la page suivante. Les données portant sur la valeur du stock de logements sont publiées sur une base annuelle dans le tableau Flux et stocks de capital fixe résidentiel Tableau CANSIM 030-0002.

Les estimations annuelles du stock net de logements représentent la valeur résiduelle du stock de logements après la correction de la valeur de ces actifs selon la fonction de dépréciation spécifiée. Cette valeur représente le coût de remplacement du stock résidentiel déprécié. Les estimations sur le stock ne correspondent pas à la valeur foncière pour une province ou pour le pays et excluent la valeur associée au terrain. Les statistiques sur la valeur du stock résidentiel net et sur l'amortissement sont essentielles pour le calcul des loyers résidentiels à l'échelle nationale et provinciale. La valeur du stock net résidentiel est également utilisée dans les comptes du bilan national.

Source : Statistique Canada. Tableau 030-0002 - Flux et stocks de capital fixe résidentiel, annuel (dollars), CANSIM (base de données, Ottawa, Ontario, http://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV_f.pl?Function=getSurvey&lang=fr&db=imdb&adm=8&dis=2&SDDS=5169

Statistique Canada utilise dans ses calculs des estimations trimestrielles de la valeur du stock de logements. Ces estimations ne sont pas publiées mais disponibles en commande spéciale.

[35] Source : Messages échangés entre l'APCHQ et Statistique Canada du 26 mars 2014 au 6 juin 2014.

Valeur foncière uniformisée (VFU)

La VFU est le montant de l'évaluation inscrit au rôle d'évaluation multiplié par le facteur comparatif qui permet de ramener sur une base comparable les évaluations provenant de rôles différents.

Le rôle d'évaluation foncière est déposé tous les trois ans (rôle triennal) et les valeurs inscrites tiennent compte des conditions du marché immobilier au 1er juillet de l'année précédant le dépôt.

Le rôle est l'inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité et sert principalement à indiquer la valeur de ces immeubles aux fins de taxation foncière municipale et scolaire.

La valeur inscrite au rôle d'évaluation est fondée sur la valeur réelle de chacune des propriétés. La valeur réelle ou valeur marchande d'une propriété est sa valeur marchande sur un marché libre et ouvert, soit le prix le plus probable que pourrait payer un acheteur pour une propriété lors d'une vente de gré à gré.

Les évaluateurs déterminent la valeur réelle d'une propriété en se servant des descriptions techniques des immeubles faites par les inspecteurs au cours des années antérieures et ont recours à diverses méthodes (coût, comparaison et revenu) afin d'établir la valeur réelle d'une propriété.

La méthode de comparaison reposant sur l'analyse des transactions d'immeubles résidentiels comparables dans un même voisinage, tout en tenant compte des différences entre les propriétés, est la méthode qui s'applique principalement dans le cas des propriétés résidentielles.

La méthode du coût est plus pertinente pour les immeubles industriels, alors que la méthode du revenu est plutôt utilisée pour les immeubles commerciaux et les immeubles à logements.

Les données de VFU sont publiées et disponibles sur le site Internet du Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire du Québec[36].

[36] http://www.mamrot.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/renseignements_donnees/tableau_par_muni_evaluation_uniformisee.xls

Permis de construction et de démolition
Guide pour autocodage

English version on reverse

La liste des codes ci-dessous concerne la **"Section A: Projets de construction majeurs"** du questionnaire et plus spécifiquement la colonne 6 **"Code pour type de bâtiments"** et la colonne 7 **"Code pour type de travaux"**.

L'utilisation de ces codes permettra de réduire considérablement le temps requis pour compléter le questionnaire, tel que démontré dans les exemples suivants:

Exemple 1: Un permis d'une valeur de $75,000 émis pour l'agrandissement d'une maison unifamiliale.

Exemple 2: Un permis émis pour l'érection d'un bâtiment à usage mixte soit la construction d'un complexe qui abritera 100 appartements de type condominium d'une valeur de $7,500,000 et d'un magasin de détail d'une valeur de $5,000,000.

Exemple	6 Code pour type de bâtiment	7 Code pour type de travaux	8 Valeur des travaux	9 Unités de logement
1	110	3	75,000	0
2	315	1	7,500,000	100
	510	1	5,000,000	

COLONNE 6 - CODES POUR TYPE DE BÂTIMENTS

Indiquer le code qui correspond au type de bâtiment pour lequel le permis est émis. En général, le type de bâtiment décrit le ou les usages normaux ou prévus d'une structure.

CODES DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS

110 Maison individuelle, maison simple, maison simple détachée, bungalow, maison simple attachée (au niveau de la fondation), unifamiliale
115 Maison simple - condominium
130 Maison mobile
150 Habitation saisonnière (ne pouvant être habitée à l'année ou en permanence); chalet, maison d'été, bateau logement
210 Maison semi-détachée, maison simple attachée
215 Maison semi-détachée - condominium
310 Appartement, immeuble d'habitation, duplex, triplex, quadruplex
315 Appartement - condominium
330 Maison en rangée, quadrex
335 Maison en rangée - condominium

CODES DE BÂTIMENTS NON RÉSIDENTIELS

410 Bâtiment rattaché au secteur de l'industrie primaire; bâtiment de ferme, camp de chasse ou de pêche, service forestier, ferme expérimentale ou communautaire, hôpital vétérinaire, serre, pisciculture
420 Bâtiment - installation minière
430 Usine de fabrication, de traitement et d'assemblage; usine, meunerie, boulangerie, conserverie, imprimerie
440 Gare, terminus, gare d'autobus, de camion ou ferroviaire, aérogare
450 Bâtiment rattaché à l'entretien; hangar, atelier de réparation, bâtiment annexe, hangar ferroviaire et d'aéronefs
460 Entrepôt; centre industriel (entreposage seulement), élévateur à grain, édifice de location, silo, bâtiment d'entreposage frigorifique, terminus céréalier
470 Bâtiment de télécommunication; bureau de poste, usine de tri du courrier, station de radio, studio de radiodiffusion, central téléphonique, studio cinématographique
480 Bâtiment rattaché aux services publics; salle de contrôle d'un réseau hydro-électrique, bâtiment d'une raffinerie de pétrole, usine de filtration d'eau, bâtiment d'épuration des eaux usées, usine de traitement de gaz naturel, de dépollution, installation d'élimination de déchets, incinérateur, usine de tri
490 Ouvrage de génie civil; garage de stationnement, tunnel, quai
510 Magasin de détail et en gros; magasin à rayons, studio de photographie, service de location, salon de coiffure, salon de beauté, cours à bois, établissement de nettoyage à sec, buanderie
512 Ensemble commercial; complexe commercial, centre commercial, magasin / immeuble à bureaux
520 Immeuble à bureaux; cabinet de consultants ou de médecins, bureau de compagnie d'assurances, banque, station de taxi, bureaux / cafétéria, bureaux / tabagie
522 Immeuble de bureaux à usage mixte; bureaux / magasins, bureaux / appartements
530 Hôtel, hôtel / motel
532 Motel, petit chalet pour touristes
534 Autres types d'hébergement; résidence d'étudiants, maison de pension, résidence de religieux, auberge, dortoir
536 Centre de congrès, salle d'exposition
540 Restaurant, bar, taverne, boîte de nuit, casse-croûte, beignerie, brasserie
550 Théâtre et centre d'art d'interprétation; cinéma, salle de concert ou d'opéra, centre culturel
560 Centre de loisir intérieur; complexe sportif, court de tennis ou de squash, centre communautaire, club de curling, patinoire, piscine
562 Centre de loisir en plein air; club sportif, chalet de golf, camping, patinoire ou piscine en plein air
570 Salle d'exposition d'automobiles (neuves et usagées); concessionnaire d'automobiles, de motocyclettes ou de tracteurs
572 Station-service, garage de réparation et atelier spécialisé; station-service/lave-autos, station-service/garage, atelier de réparation de silencieux, d'arbres de transmission
580 Laboratoire et centre de recherches; centre de recherches médicales, laboratoire industriel, observatoire
590 Immeuble à usages spéciaux; salon funéraire, crématorium, mausolée
610 Édifice gouvernemental législatif ou administratif autre qu'édifice à bureau; hôtel de ville, tribunal, cours de justice, ambassade, édifice parlementaire, édifice du Sénat
612 Autres immeubles gouvernementaux; poste de police, caserne de pompier, prison, bâtiment militaire
620 École élémentaire, maternelle
622 École secondaire
624 Établissement d'enseignement post-secondaire; institut technique, école de métier
626 Université
630 Bibliothèque, musée, galerie d'art, aquarium, jardin botanique, archives, centre scientifique
640 Hôpital; général, militaire ou spécialisé
642 Clinique de santé; clinique externe, poste de premier soin
650 Garderie, foyer de soins infirmiers, maison de repos, foyer pour aveugles, maison de charité, centre de désintoxication
660 Édifice religieux; église, cathédrale, temple, citadelle, synagogue

COLONNE 7 - CODE POUR TYPE DE TRAVAUX

Indiquer le code qui correspond au type de travail pour lequel le permis a été émis. Pour les définitions des types de travaux les plus fréquents voir le Guide de déclaration sur les Permis de construction et de démolition.

Notes: 1- Les codes 07, 08, 09, 14 et 15 doivent toujours être utilisés avec des codes de bâtiments résidentiels.
2- La transformation d'un logement ou bâtiment (codes 07, 08 et 09) implique l'addition d'unités de logement, tandis que la fusion (codes 10 et 11) signifie la diminution du nombre d'unités de logement.

01 Nouvelle construction
02 Ajout à un bâtiment existant (ajout structurel) pour non résidentiel seulement
03 Modification et amélioration
04 Fondation
05 Superstructure ou partie d'un nouveau bâtiment
06 Mécanique
07 Transformation d'un logement unifamilial en un logement multifamilial
08 Transformation d'un logement multifamilial en un logement multifamilial
09 Transformation d'un bâtiment non résidentiel en résidentiel
10 Fusion d'un logement unifamilial en un logement non résidentiel
11 Fusion d'un logement multifamilial en un logement multifamilial, en un logement unifamilial ou en un bâtiment non résidentiel
12 Installation d'un immeuble préfabriqué
13 Valeur additionnelle ajoutée au(x) permis antérieur(s)
14 Piscine
15 Garage et abri d'auto

Note: *Si vous avez besoin d'aide pour coder les permis de construction, veuillez contacter Statistique Canada au 1-888-404-3339.*

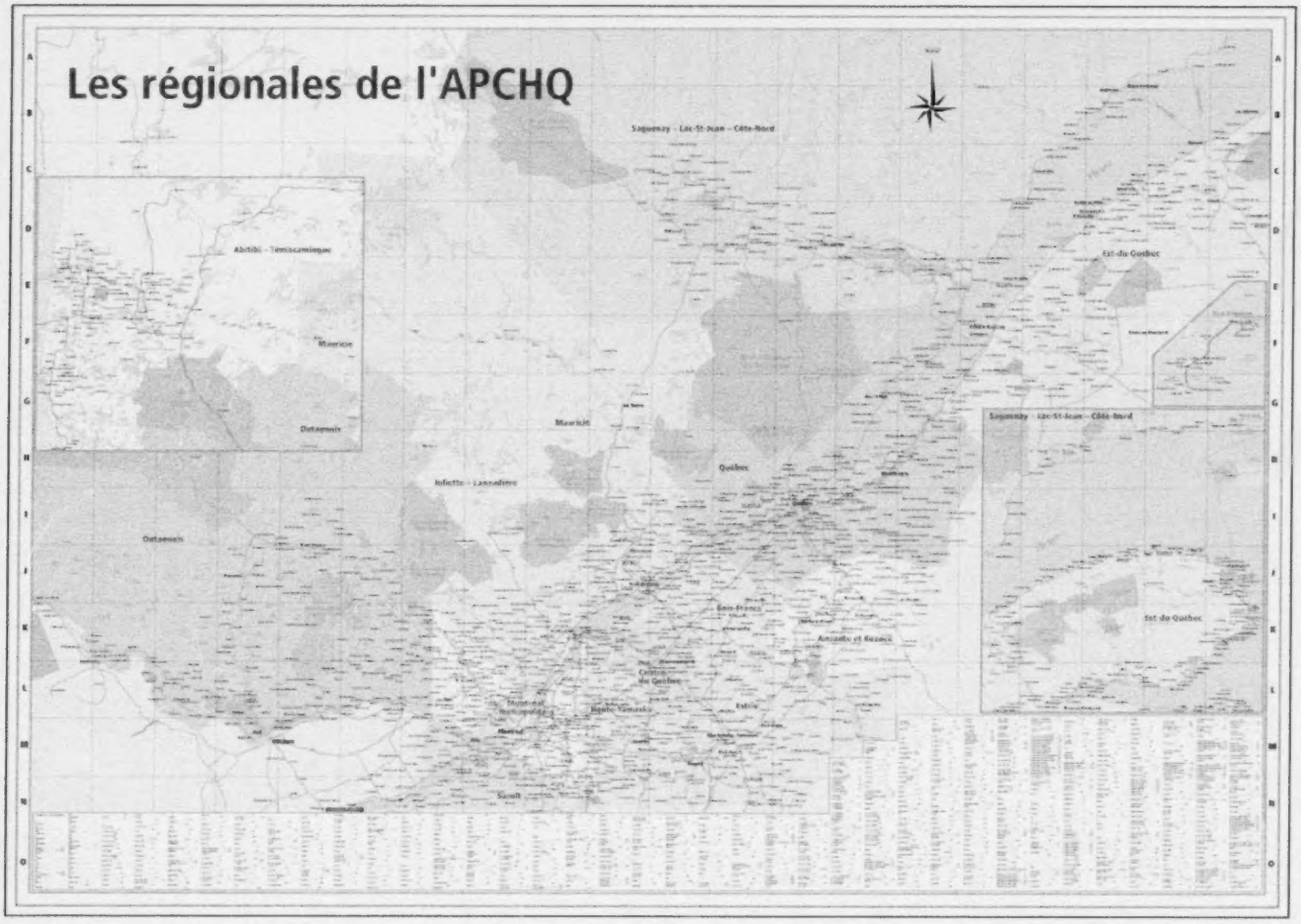
5-4600-375 2010-06-28 SQC/SCT 480-60049

Statistique Canada Statistics Canada

Canada

Annexe 4

Territoires des associations régionales de l'APCHQ



Annexe 5

Tableau A5-1

Permis de rénovation : valeurs et nombre selon le type de permis, association régionale APCHQ, 2010-2013

Région de l'APCHQ	2010						2011					
	Valeur des permis ($ 000)			Nombre de permis			Valeur des permis ($ 000)			Nombre de permis		
	Tous les permis	Immeubles locatifs	Excluant les immeubles locatifs	Total	Immeubles locatifs	Excluant les immeubles locatifs	Tous les permis	Immeubles locatifs	Excluant les immeubles locatifs	Total	Immeubles locatifs	Excluant les immeubles locatifs
1 Bois-Francs	14 501	1 507	12 994	1 479	7	1 472	14 896	2 040	12 856	1 498	9	1 489
2 Outaouais	88 839	1 145	87 693	6 711	8	6 704	88 034	1 742	86 292	6 447	9	6 438
3 Lanaudière	62 781	1 868	60 913	4 920	14	4 909	64 658	484	64 174	5 061	6	5 055
4 Montréal métropolitain	582 257	139 977	442 330	27 788	663	27 263	643 608	148 833	494 775	28 924	856	28 068
5 Abitibi	49 014	2 241	46 773	6 107	18	6 093	52 944	1 569	51 375	6 048	14	6 034
6 Québec	207 877	29 877	178 000	14 855	159	14 731	218 044	20 622	197 422	14 218	148	14 070
7 Saguenay	37 341	3 888	33 453	2 749	44	2 709	44 313	4 844	39 469	2 987	50	2 937
8 Estrie	69 057	6 369	62 688	4 988	31	4 989	66 582	8 390	58 192	4 920	28	4 892
9 Beauce-Appalaches	34 280	1 000	33 280	3 550	2	3 548	38 092	802	37 290	3 998	8	3 990
10 Montérégie-Suroît	48 512	799	47 713	4 647	9	4 642	48 378	638	47 740	4 224	6	4 218
11 Mauricie	102 507	11 196	91 311	9 410	83	9 344	105 289	4 807	100 482	8 877	49	8 828
12 Est-du-Québec	83 431	9 808	73 823	7 487	48	7 448	70 390	7 718	62 672	6 291	43	6 248
13 Centre-du-Québec	28 483	1 620	26 863	1 890	22	1 873	28 626	1 459	27 167	2 429	22	2 407
14 Haute-Yamaska	67 885	2 152	65 733	5 230	16	5 217	71 544	2 800	68 744	5 747	24	5 723
15 Côte-Nord	34 924	4 411	30 513	3 566	34	3 539	35 151	3 463	31 688	3 497	14	3 483
16 Lac-St-Jean	30 482	1 174	29 308	3 237	9	3 228	33 627	653	32 974	3 228	6	3 222
Ensemble des régions	1 542 170	218 782	1 323 388	106 614	1 167	107 687	1 624 176	210 864	1 413 312	106 392	1 290	107 102

Région de l'APCHQ	2012						2013					
	Valeur des permis ($ 000)			Nombre de permis			Valeur des permis ($ 000)			Nombre de permis		
	Tous les permis	Immeubles locatifs	Excluant les immeubles locatifs	Total	Immeubles locatifs	Excluant les immeubles locatifs	Tous les permis	Immeubles locatifs	Excluant les immeubles locatifs	Tous les permis	Immeubles locatifs	Excluant les immeubles locatifs
1 Bois-Francs	17 958	3 142	14 816	1 482	10	1 482	13 852	721	13 131	1 353	5	1 348
2 Outaouais	93 066	4 936	88 130	6 867	14	6 853	80 011	2 150	77 861	6 668	10	6 658
3 Lanaudière	85 652	854	84 998	5 130	5	5 125	76 417	1 213	75 204	5 315	11	5 304
4 Montréal métropolitain	732 032	215 498	516 534	29 866	994	28 872	680 334	171 931	508 403	29 428	970	28 458
5 Abitibi	55 628	2 281	53 347	5 819	16	5 803	47 602	1 669	45 933	4 788	15	4 753
6 Québec	223 856	21 617	202 039	15 135	134	15 001	213 663	25 674	187 989	13 184	125	13 059
7 Saguenay	41 910	6 956	34 954	2 863	63	2 800	44 941	10 438	34 503	2 822	70	2 852
8 Estrie	62 024	3 761	58 263	4 564	26	4 538	67 739	5 179	62 560	4 577	44	4 533
9 Beauce-Appalaches	42 478	3 934	38 544	3 904	20	3 884	38 609	1 826	36 783	3 833	16	3 817
10 Montérégie-Suroît	58 854	759	58 095	4 335	10	4 325	56 896	2 572	54 324	4 202	20	4 182
11 Mauricie	103 515	7 231	96 284	9 101	56	9 045	130 791	11 739	119 052	10 132	72	10 060
12 Est-du-Québec	79 740	7 139	72 601	6 996	42	6 954	79 190	7 860	71 330	7 028	43	6 985
13 Centre-du-Québec	32 739	2 203	30 536	2 670	23	2 647	34 779	3 651	31 128	2 781	33	2 748
14 Haute-Yamaska	72 925	5 401	67 524	5 315	27	5 288	81 648	15 049	66 597	4 828	61	4 767
15 Côte-Nord	37 074	7 335	29 739	3 245	15	3 230	30 292	2 404	27 888	3 122	12	3 110
16 Lac-St-Jean	36 831	2 055	34 776	3 630	14	3 616	38 884	1 183	37 511	3 575	11	3 564
Ensemble des régions	1 754 082	294 902	1 459 180	110 732	1 469	109 263	1 715 456	265 259	1 450 197	107 716	1 518	106 198

Région de l'APCHQ	2010			2011			2012			2013		
	Valeur moyenne des permis ($)			Valeur moyenne des permis ($)			Valeur moyenne des permis ($)			Valeur moyenne des permis ($)		
	Tous les permis	Excluant immeubles locatifs	Immeubles locatifs	Tous les permis	Excluant immeubles locatifs	Immeubles locatifs	Tous les permis	Excluant immeubles locatifs	Immeubles locatifs	Ensemble	Excluant immeubles locatifs	Immeubles locatifs
1 Bois-Francs	9 805	8 827	215 286	9 944	8 634	226 667	12 036	9 997	314 200	10 238	9 741	144 200
2 Outaouais	13 238	13 083	143 125	13 655	13 404	193 556	13 959	13 247	352 571	11 999	11 694	215 000
3 Lanaudière	12 760	12 416	133 429	12 778	12 886	80 867	12 798	12 683	130 800	14 378	14 179	110 273
4 Montréal métropolitain	20 954	18 307	211 051	22 252	17 828	173 870	24 511	17 890	218 798	23 119	17 885	177 248
5 Abitibi	8 026	7 682	124 500	8 754	8 514	112 071	9 580	9 193	142 563	9 984	9 664	111 267
6 Québec	13 994	12 112	187 906	15 338	14 031	141 247	14 777	13 468	161 321	16 206	14 395	205 392
7 Saguenay	13 583	12 387	88 364	14 835	13 439	96 880	14 638	12 484	110 413	15 380	12 098	149 114
8 Estrie	13 845	12 646	205 452	13 533	11 895	299 643	13 590	12 839	144 654	14 800	13 801	117 705
9 Beauce-Appalaches	9 656	9 360	500 000	9 528	9 346	100 250	10 881	9 924	196 700	10 073	9 637	114 125
10 Montérégie-Suroît	10 439	10 287	88 778	11 453	11 316	106 333	13 115	12 970	75 900	13 540	12 990	128 800
11 Mauricie	10 893	9 790	134 862	11 861	11 382	98 102	11 374	10 845	129 125	12 909	11 834	163 042
12 Est-du-Québec	11 143	9 924	200 167	11 189	10 031	179 488	11 398	10 440	189 976	11 268	10 212	182 791
13 Centre-du-Québec	15 070	14 381	73 636	11 785	11 287	66 318	12 262	11 536	95 783	12 506	11 328	110 636
14 Haute-Yamaska	12 980	12 607	134 500	12 449	12 012	116 667	13 721	12 769	200 037	16 911	13 970	246 705
15 Côte-Nord	9 794	8 639	129 735	10 052	9 088	247 357	11 425	9 207	480 000	9 703	8 967	200 333
16 Lac-St-Jean	9 417	9 079	130 444	10 417	10 234	108 833	10 146	9 617	146 788	10 823	10 525	107 545
Ensemble des régions	14 199	12 317	187 474	14 984	13 198	163 460	15 841	13 355	200 750	15 926	13 656	174 742

Région de l'APCHQ	Moyenne 2010-2013								
	Valeur moyenne des permis ($)			Valeur moyenne (en % de l'ensemble)			% de la valeur de tous les permis		% du nombre de permis
	Tous les permis	Excluant immeubles locatifs	Immeubles locatifs	Tous les permis	Excluant immeubles locatifs	Immeubles locatifs	Excluant immeubles locatifs	Immeubles locatifs	Excluant immeubles locatifs	Immeubles locatifs
1 Bois-Francs	10 506	9 300	225 088	68,9	70,8	123,9	87,9 %	12,1 %	99 %	0,5 %
2 Outaouais	13 213	12 857	226 063	86,7	97,9	124,5	97,2 %	2,8 %	100 %	0,2 %
3 Lanaudière	13 178	12 993	113 792	86,5	99,0	62,7	98,4 %	1,6 %	100 %	0,2 %
4 Montréal métropolitain	22 709	17 423	194 742	149,0	132,7	107,2	74,4 %	25,6 %	97 %	3,0 %
5 Abitibi	9 081	8 783	122 600	59,6	66,7	67,5	96,2 %	3,8 %	100 %	0,3 %
6 Québec	15 079	13 502	173 966	99,0	102,8	95,8	88,7 %	11,3 %	99 %	1,0 %
7 Saguenay	14 609	12 597	111 193	95,9	95,9	61,2	84,5 %	15,5 %	98 %	2,0 %
8 Estrie	13 942	12 795	191 863	91,5	97,4	105,6	91,1 %	8,9 %	99 %	0,7 %
9 Beauce-Appalaches	10 034	9 572	227 769	65,9	72,9	125,4	95,1 %	4,9 %	100 %	0,3 %
10 Montérégie-Suroît	12 137	11 891	99 903	79,7	90,6	55,0	97,7 %	2,3 %	100 %	0,3 %
11 Mauricie	11 759	10 913	131 290	77,2	83,1	72,3	92,1 %	7,9 %	99 %	0,7 %
12 Est-du-Québec	11 250	10 152	183 105	73,8	77,3	100,8	89,7 %	10,3 %	99 %	0,6 %
13 Centre-du-Québec	12 906	12 133	88 593	84,7	92,4	47,7	92,8 %	7,2 %	99 %	1,0 %
14 Haute-Yamaska	14 015	12 840	174 477	92,0	97,8	96,1	91,4 %	8,6 %	99 %	0,6 %
15 Côte-Nord	10 243	8 978	266 606	67,2	68,4	146,8	87,2 %	12,8 %	99 %	0,6 %
16 Lac-St-Jean	10 201	9 864	123 402	66,9	75,1	68,0	96,4 %	3,6 %	100 %	0,3 %
Ensemble des régions	15 237	13 131	181 607	100	100	100	85,1 %	14,9 %	99 %	1,3 %

Source : Calculs réalisés par l'APCHQ.

Annexe 6

Tableau A6-1

Indicateurs liés à la rénovation au Canada 2006-2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pourcentage des ménages répondants ayant effectué des rénovations	39 %	37 %	40 %	50 %	42 %	37 %
Raisons						
Rajeunir l'aspect, accroître la valeur, vendre propriété	61 %	59 %	55 %	52 %	52 %	74 %
Effectuer les réparations requises	30 %	27 %	30 %	32 %	27 %	42 %
Effectuer les travaux d'entretien requis	19 %	21 %	23 %	25 %	20 %	38 %
Accroître l'efficacité énergétique	7 %	7 %	6 %	6 %	7 %	29 %
Répondre à un besoin accru d'espace	7 %	5 %	8 %	9 %	6 %	10 %
Coût des rénovations						
Moyenne des dix grands centres urbains du Canada	11 302	12 847	12 598	12 099	12 972	13 709
Coût moyen des rénovations Montréal	10 093	10 746	10 872	11 244	10 590	11 844
Coût moyen des rénovations Québec	9 133	9 864	12 126	11 912	11 154	11 131
Revenu des ménages						
Moins de 40 000 $	8 663	11 690	8 032	8 790	7 903	9 373
40 000 à 59 999 $	7 018	7 936	9 661	9448	9 311	8 993
60 000 à 79 999 $	7 933	9 068	8 706	9 396	9 342	8 279
80 000 à 99 999 $	8 805	10 508	10 549	11 376	11 687	11 827
100 000 $ et plus	16 614	18 565	17 105	15 782	18 254	18 604
Année de construction (coût moyen pour les ménages)						
1920 ou avant	14 968	17 045	14 957	15 574		
1921-1945	18 892	13 627	16 499	13 992	18 228	
1946-1960	12 029	14 337	13 005	13 263	11 806	14 871
1961-1970	11 445	13 319	12 513	11 742	12 663	11 516
1971-1980	9 333	10 551	12 069	11 635	11 793	11 849
1981-1990	10 543	12 162	12 592	11 995	12 316	14 733
1991-1995	9 363	13 885	11 043	11 226	13 179	13 156
1996-2000	9 529	12 876	10 233	9 992	12 416	12 677
2001-2006	10 769	11 951	10 985	9 982	9 349	
2006 et plus	N. D.		15 034	14 253		
NSP / NRP	9 794	11 512	9 942	10 416		
Qui a réalisé les travaux?						
Sous-traitant contre rémunération	36 %	36 %	39 %	42 %	41 %	35 %
Par le ménage (ou amis ou autre) sans rémunération	31 %	34 %	30 %	25 %	28 %	29 %
Les deux	26 %	24 %	25 %	27 %	25 %	30 %
Le ménage a acheté les matériaux mais a confié les travaux à un sous-traitant	5 %	4 %	5 %	5 %	4 %	5 %
Autre	1 %	1 %	1 %	1 %	**	**
NSP / NRP	1 %	0 %	0 %	0 %	**	**
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Mode de financement des travaux						
Économies	75 %	75 %	75 %	76 %	74 %	81 %
Emprunt auprès d'un établissement financier	4 %	5 %	4 %	4 %	4 %	5 %
Carte ou marge de crédit	23 %	21 %	26 %	26 %	25 %	11 %
Emprunt hypothécaire	5 %	5 %	5 %	4 %	4 %	15 %
Emprunt auprès d'un parent ou ami	1 %	1 %	1 %	1 %	**	4 %
Autre	1 %	2 %	3 %	2 %	3 %	**
NSP / NRP	2 %	3 %	2 %	2 %	**	**

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement. Rapport sur la rénovation et l'achat de logements, NH12-261. L'enquête est diffusée l'année suivant l'année pour lesquelles les données ci-haut sont présentées. Par exemple, les données pour 2011 ont été diffusées en 2012.

2006 : http://publications.gc.ca/collections/collection_2008/cmhc-schl/hrp/NH12-261-2007F.pdf (page consultée : 17 janvier 2014)

2007 : http://publications.gc.ca/collections/collection_2008/cmhc-schl/hrp/NH12-261-2008F.pdf (page consultée : 17 janvier 2014

2008 : http://publications.gc.ca/collections/collection_2009/schl-cmhc/nh12-261/NH12-261-2009F.pdf (page consultée : 17 janvier 2014)

2009 : http://publications.gc.ca/collections/collection_2010/schl-cmhc/nh12-261/NH12-261-2010-fra.pdf (page consultée : 17 janvier 2014)

2010 : http://publications.gc.ca/collections/collection_2011/schl-cmhc/nh12-261/NH12-261-2011-fra.pdf (page consultée : 17 janvier 2014)

2011 : http://publications.gc.ca/collections/collection_2012/schl-cmhc/NH12-261-2012-fra.pdf (page consultée : 17 janvier 2014)

Principales conclusions tirées des données de l'Enquête sur la rénovation et l'achat de logements[37]

Environ quatre ménages sur dix effectuent des rénovations.

- Le tableau 11 ci-dessous démontre que la proportion des ménages propriétaires d'une résidence qui ont effectué des rénovations oscille autour de 37 % et 40 %, sauf pour l'année 2009 (avec un taux de 50 %) alors que des crédits d'impôt à la rénovation étaient disponibles dans le cadre de mesures de relance économique.

Améliorer l'aspect et la valeur de revente constitue la motivation la plus fréquente pour effectuer des rénovations.

- Les motivations pour effectuer des rénovations, telles que classifiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, sont généralement dans le même ordre : rajeunir l'aspect et accroître la valeur et de revente de la propriété demeure la motivation la plus souvent citée avec 74 % en 2011.

Le montant moyen des rénovations était de 13 079 $ en 2011 dans les dix centres urbains au Canada.

- Les montants consacrés à la rénovation ont augmenté : 11 302 $ en 2006 et 13 709 $ en 2011, soit 21 % d'augmentation.

Pour Montréal et Québec, les montants sont inférieurs à la moyenne canadienne.

- Dans les régions métropolitaines de Québec et de Montréal, le coût des rénovations effectuées est systématiquement inférieur à la moyenne des dix centres urbains canadiens dans lesquels l'enquête a été réalisée (environ 10 % de moins).
- On observe aussi qu'en 2009, vraisemblablement en raison des crédits d'impôt, les montants dépensés à Montréal et à Québec sont plus élevés.

Le montant des rénovations augmente généralement avec le revenu des ménages.

- Il y a généralement une corrélation entre le revenu du ménage répondant et le montant dépensé pour les rénovations : la capacité de payer, les économies, le pouvoir d'emprunt, la taille et l'état de la propriété ainsi que les besoins de rénovations sont sans doute des facteurs qui entrent en ligne de compte.
- De plus, compte tenu des raisons invoquées pour effectuer des rénovations, la possibilité de récupérer les montants investis en rénovation au moment de la vente a vraisemblablement une influence sur les montants dépensés.

Il y a en général une corrélation entre l'âge de la propriété et les montants dépensés.

- L'âge de la construction de la propriété a aussi une incidence sur l'ampleur des dépenses.

Dans environ 40 % des cas, les ménages font appel à un sous-traitant contre rémunération pour effectuer les rénovations.

- Les ménages ont recours à un sous-traitant pour réaliser les travaux dans 40 % des cas (dans 35 % des cas, le sous-traitant achète les matériaux et réalise les travaux et, dans 5 % des cas, les matériaux sont achetés par le ménage et le sous-traitant réalise les travaux).
- Dans près de 30 % des cas le ménage réalise entièrement les travaux et, dans environ 30 % des cas, les ménages emploient un sous-traitant et réalise les travaux eux-mêmes.

Les économies constituent la source de financement la plus fréquemment utilisée par les ménages pour financer les rénovations.

- Entre 2006 et 2011, de 75 % à 81 % des ménages ont financé les rénovations avec leurs économies. Les cartes ou les marges de crédit constituent le deuxième moyen le plus fréquemment cité par les ménages (11 % à 26 % des répondants).
- Les emprunts hypothécaires ou les emprunts bancaires ont été utilisés par environ 8 % des répondants.

[37] Enquête réalisée annuellement par la SCHL de 2007 à 2012.

Annexe 7

Tableau A7-1

Investissements en rénovation au Québec : tailles des marchés par régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions de l'APCHQ		Investissements en rénovation (moyenne 2010-2013)		Revenu médian des ménages 2010 ($)	Âge moyen du parc de logements (en années)			Proportion des logements avec des réparations requises (% des logements)		
		Total (000 $)	Moyenne par unité ($)	Tous les logements	Tous les logements	Propriétaires occupant	Logements locatifs	Tous les logements	Propriétaires occupant	Logements locatifs
1	Bois-Francs	73 907	2 050	44 878	42,38	41,69	43,90	29,0 %	30,8 %	24,8 %
2	Outaouais	688 977	3 635	56 096	36,40	34,87	39,95	34,6 %	35,2 %	33,1 %
3	Lanaudière	494 212	3 226	51 051	35,12	34,22	37,81	29,1 %	30,2 %	25,5 %
4	Montréal métropolitain	5 679 014	3 569	62 978	43,03	38,81	47,99	32,9 %	32,6 %	33,3 %
5	Abitibi	167 999	2 225	54 600	41,89	42,78	42,83	42,5 %	41,7 %	41,2 %
6	Québec	1 279 694	3 022	56 058	41,16	39,25	44,39	30,1 %	30,3 %	29,6 %
7	Saguenay	187 462	2 582	53 013	42,69	41,82	44,29	28,5 %	28,7 %	28,1 %
8	Estrie	349 561	2 977	45 526	41,27	40,03	43,05	29,6 %	33,3 %	24,2 %
9	Beauce-Appalaches	195 477	2 165	46 505	46,03	45,85	46,66	30,0 %	31,2 %	28,4 %
10	Montérégie-Suroît	415 318	3 354	55 290	37,50	36,28	41,62	32,0 %	32,5 %	30,2 %
11	Mauricie	353 774	2 610	43 685	45,90	44,65	48,50	31,2 %	33,3 %	27,5 %
12	Est-du-Québec	292 912	2 264	44 878	47,36	47,82	46,19	36,6 %	38,8 %	30,6 %
13	Centre-du-Québec	142 189	2 355	44 789	41,04	40,53	41,89	27,7 %	29,6 %	24,4 %
14	Haute-Yamaska	363 913	3 301	48 263	41,14	39,76	43,70	28,6 %	30,4 %	25,4 %
15	Côte-Nord	98 518	2 477	67 094	41,70	42,60	42,20	41,0 %	41,7 %	33,5 %
16	Lac-St-Jean	116 745	2 501	48 370	42,52	41,25	45,88	27,7 %	28,0 %	27,0 %
Ensemble des régions		10 899 673	3 210	51 842	42,01	39,52	46,05	32,2 %	32,7 %	31,4 %

Sources :

Statistique Canada (février 2014). Enquête nationale auprès des ménages de 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec, Ottawa, Ontario.

APCHQ (2014). Données administratives, Montréal, Québec.

APCHQ (2014). Portrait régional de la rénovation au Québec 2010-2013, tableaux 6 et 7, Montréal, Québec.

Calculs réalisés par l'APCHQ.

Tableau A7-2

Investissements en rénovation, revenu des ménages, âge du parc de logements et besoins de réparation, régions de l'APCHQ, 2010-2013

Régions de l'APCHQ		Investissements en rénovation (moyenne 2010-2013)		Revenu médian des ménages 2010 ($)	Âge moyen du parc de logements (en années)			Proportion des logements avec des réparations requises (% des logements)		
		Total (000 $)	Moyenne par unité ($)	Tous les logements	Tous les logements	Propriétaires occupant	Logements locatifs	Tous les logements	Propriétaires occupant	Logements locatifs
1	Bois-Francs	73 907	2 050	44 878	42,38	41,69	43,90	29,0 %	30,8 %	24,8 %
2	Outaouais	688 977	3 635	56 096	36,40	34,87	39,95	34,6 %	35,2 %	33,1 %
3	Lanaudière	494 212	3 226	51 051	35,12	34,22	37,81	29,1 %	30,2 %	25,5 %
4	Montréal métropolitain	5 679 014	3 569	62 978	43,03	38,81	47,99	32,9 %	32,6 %	33,3 %
5	Abitibi	167 999	2 225	54 600	41,89	42,78	42,83	42,5 %	41,7 %	41,2 %
6	Québec	1 279 694	3 022	56 058	41,16	39,25	44,39	30,1 %	30,3 %	29,6 %
7	Saguenay	187 462	2 582	53 013	42,69	41,82	44,29	28,5 %	28,7 %	28,1 %
8	Estrie	349 561	2 977	45 526	41,27	40,03	43,05	29,6 %	33,3 %	24,2 %
9	Beauce-Appalaches	195 477	2 165	46 505	46,03	45,85	46,66	30,0 %	31,2 %	28,4 %
10	Montérégie-Suroît	415 318	3 354	55 290	37,50	36,28	41,62	32,0 %	32,5 %	30,2 %
11	Mauricie	353 774	2 610	43 685	45,90	44,65	48,50	31,2 %	33,3 %	27,5 %
12	Est-du-Québec	292 912	2 264	44 878	47,36	47,82	46,19	36,6 %	38,8 %	30,6 %
13	Centre-du-Québec	142 189	2 355	44 789	41,04	40,53	41,89	27,7 %	29,6 %	24,4 %
14	Haute-Yamaska	363 913	3 301	48 263	41,14	39,76	43,70	28,6 %	30,4 %	25,4 %
15	Côte-Nord	98 518	2 477	67 094	41,70	42,60	42,20	41,0 %	41,7 %	33,5 %
16	Lac-St-Jean	116 745	2 501	48 370	42,52	41,25	45,88	27,7 %	28,0 %	27,0 %
Ensemble des régions		10 899 673	3 210	51 842	42,01	39,52	46,05	32,2 %	32,7 %	31,4 %

Sources :

Statistique Canada (février 2014). Enquête nationale auprès des ménages de 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec, Ottawa, Ontario.

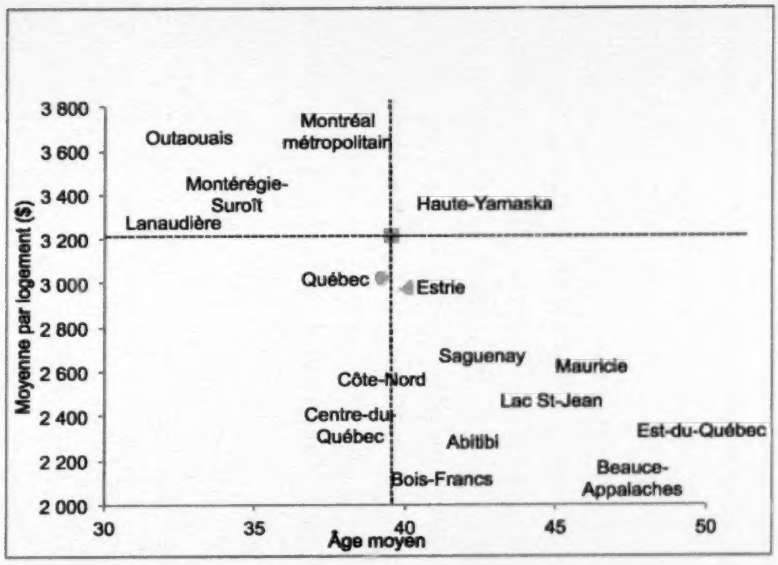
APCHQ (2014). Portrait régional de la rénovation au Québec 2010-2013, tableaux 6 et 7, Montréal, Québec.

APCHQ (2014). Données administratives, Montréal, Québec.

Calculs réalisés par l'APCHQ.

Graphique A7-1

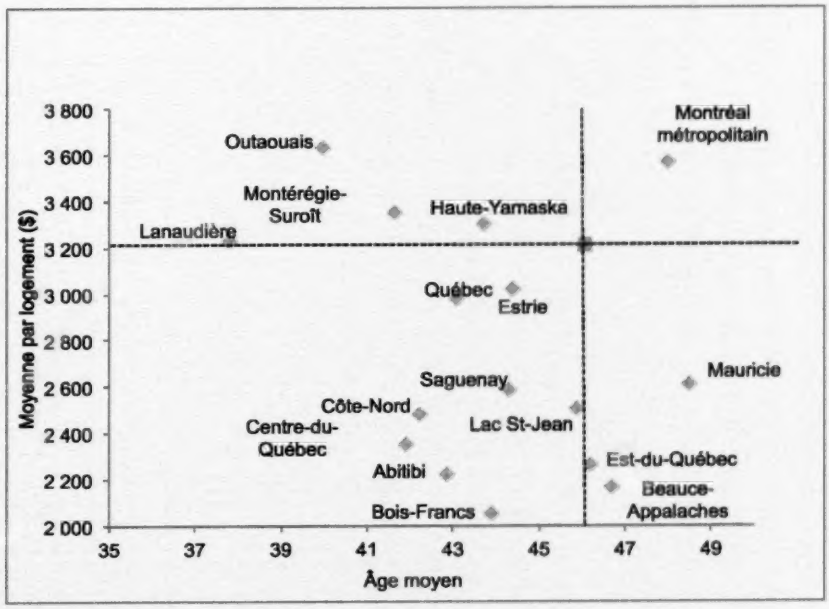
Investissements en rénovation et âge moyen du parc de logements, propriétaires, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013



Sources :
APCHQ (2014). Portrait régional de la rénovation au Québec 2010-2013, Tableau 11, Montréal, Québec.
APCHQ (2014). Données administratives, Montréal, Québec.
Calculs réalisés par l'APCHQ.

Graphique A7-2

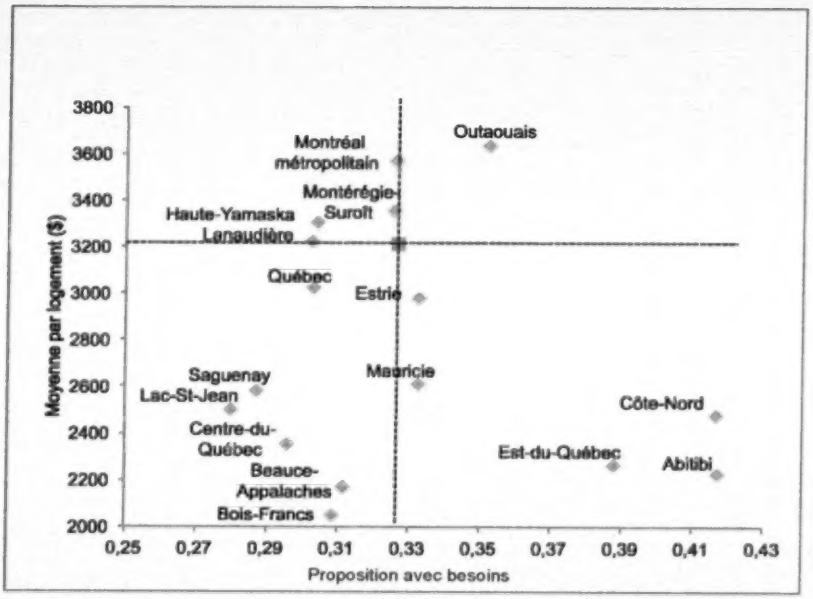
Investissements en rénovation et âge moyen du parc, logements locatifs, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013



Source : Calculs réalisés par l'APCHQ.

Graphique A7-3

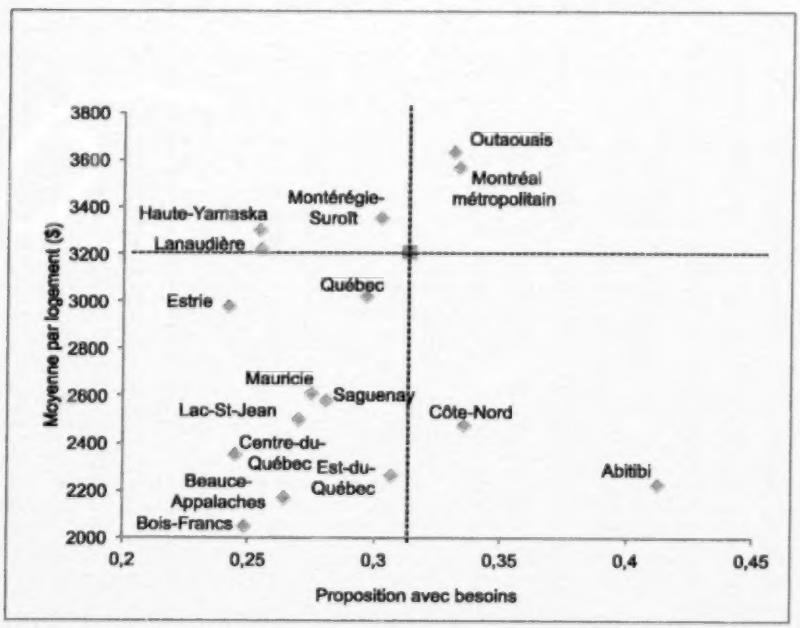
Investissements en rénovation et besoins de réparations, propriétaires, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013



Sources :
APCHQ (2014). Portrait régional de la rénovation au Québec 2010-2013, Tableau 11, Montréal, Québec.
APCHQ (2014). Données administratives, Montréal, Québec.
Calculs réalisés par l'APCHQ.

Graphique A7-4

Investissements en rénovation et besoins de réparations, logements locatifs, régions de l'APCHQ, moyenne 2010-2013



Source : Calculs réalisés par l'APCHQ.

Annexe 8

Tableau A8-1

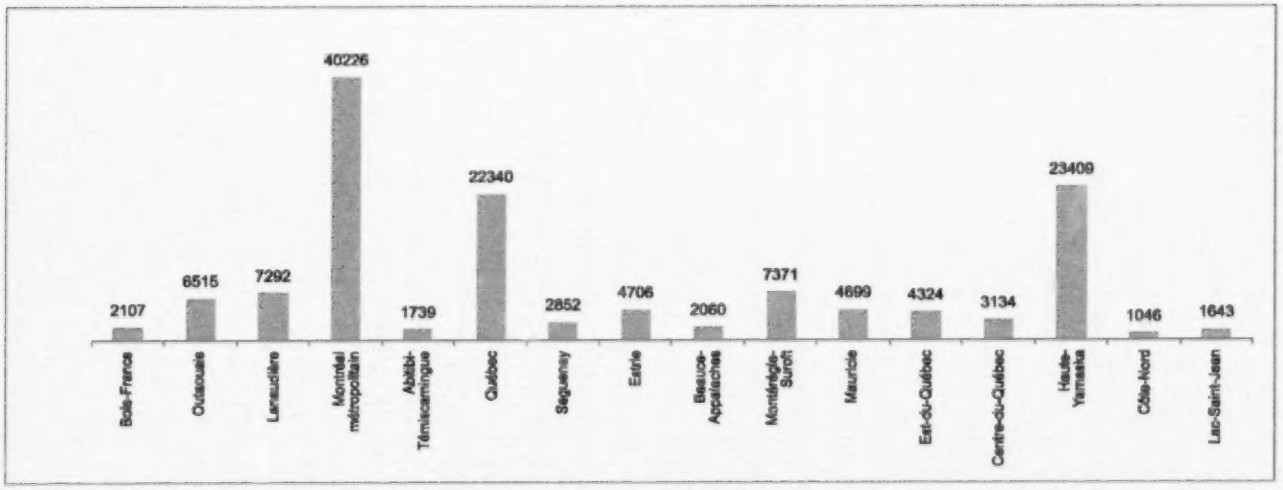
Répartition régionale du crédit d'impôt provincial pour la rénovation résidentielle, régions de l'APCHQ, 2009

Régions de l'APCHQ		Nombre de particuliers	Montant du crédit ($)	Crédit moyen ($)	Travaux moyens ($)	Total des travaux (M$)	Parts régionales	Rang	
								Crédit moyen	Parts régionales
1	Bois-Francs	2 107	2 611 924	1 240	13 698	28,86	1,5 %	16	13
2	Outaouais	6 515	8 747 861	1 343	14 214	92,60	4,7 %	15	6
3	Lanaudière	7 292	10 100 971	1 385	14 426	105,19	5,4 %	11	4
4	Montréal métropolitain	40 226	55 528 885	1 380	14 402	579,34	29,6 %	12	1
5	Abitibi	1 739	2 575 831	1 481	14 906	25,92	1,3 %	1	14
6	Québec	22 340	31 750 312	1 421	14 606	326,30	16,6 %	8	3
7	Saguenay	2 852	4 101 733	1 438	14 691	41,90	2,1 %	6	11
8	Estrie	4 706	6 846 762	1 455	14 775	69,53	3,5 %	3	7
9	Beauce-Appalaches	2 060	2 969 097	1 441	14 707	30,30	1,5 %	5	12
10	Montérégie-Suroît	7 371	9 919 001	1 346	14 228	104,88	5,3 %	13	5
11	Mauricie	4 699	6 323 137	1 346	14 228	66,86	3,4 %	14	8
12	Est-du-Québec	4 324	6 147 770	1 422	14 609	63,17	3,2 %	7	9
13	Centre-du-Québec	3 134	4 408 030	1 407	14 533	45,55	2,3 %	10	10
14	Haute-Yamaska	23 409	32 960 034	1 408	14 540	340,37	17,4 %	9	2
15	Côte-Nord	1 046	1 523 370	1 456	14 782	15,46	0,8 %	2	16
16	Lac-St-Jean	1 643	2 378 035	1 447	14 737	24,21	1,2 %	4	15
Ensemble des régions		133 955	187 081 756	1 397	14 483	1 940,07	100 %		
Légende :		Positions 1 à 5	Positions 6 à 10		Positions 11 à 16				

Source : Revenu Québec (2013). Statistiques mensuelles des contribuables et des mandataires septembre 2013, Québec, Québec.
Calculs réalisés par l'APCHQ.

Graphique A8-1

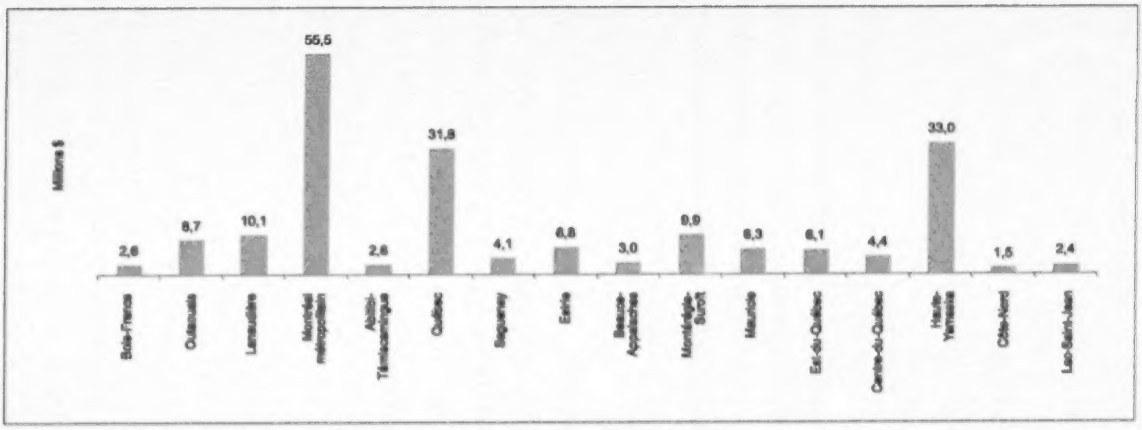
Crédit d'impôt à la rénovation résidentielle 2009 :
Estimation du nombre de particuliers ayant réclamé le crédit, régions de l'APCHQ, 2009



Source : Revenu Québec (2013). Statistiques mensuelles des contribuables et des mandataires septembre 2013, Québec, Québec.
Calculs réalisés par l'APCHQ.

Graphique A8-2

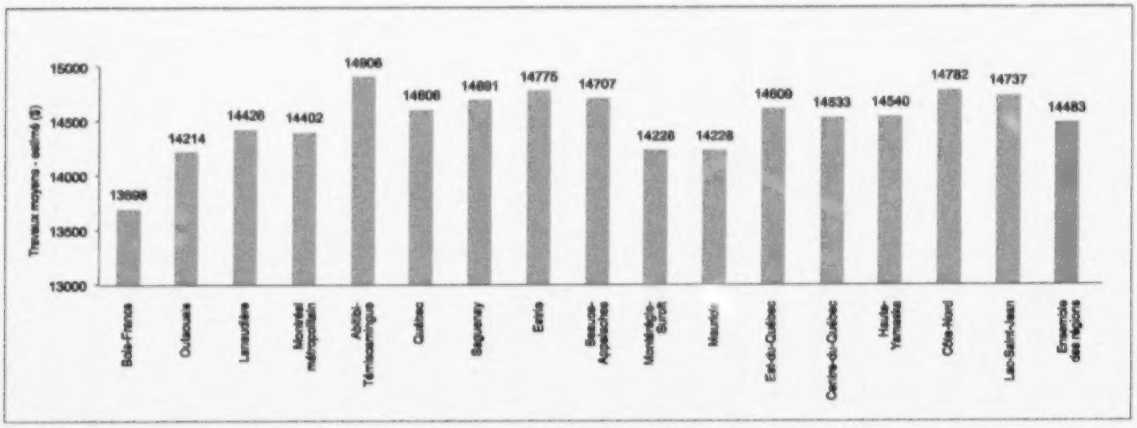
Crédit d'impôt à la rénovation résidentielle 2009 : Estimation du montant total des crédits, régions de l'APCHQ, 2009



Source : Revenu Québec (2013). Statistiques mensuelles des contribuables et des mandataires septembre 2013, Québec, Québec.
Calculs réalisés par l'APCHQ.

Graphique A8-3

Crédit d'impôt à la rénovation résidentielle 2009 : Estimation du montant total des crédits, régions de l'APCHQ, 2009



Source : Revenu Québec (2013). Statistiques mensuelles des contribuables et des mandataires septembre 2013, Québec, Québec.
Calculs réalisés par l'APCHQ.